

## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

### Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- 3 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
  - industriel,
  - artisanal,
  - d'hôtel,
  - de bureau,
  - d'habitations,
  - d'annexes à l'habitation,
- 4- Les campings
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

### Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

### Article Ud 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

### Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4- logettes

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

### Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

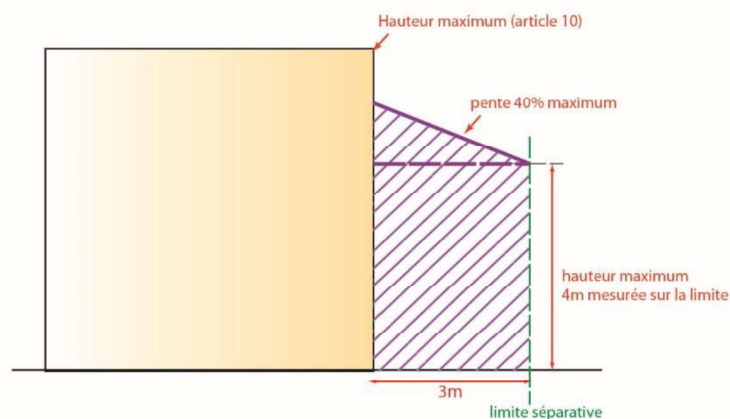
### Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

#### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).



- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

### **Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article Ud 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

### **Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ud 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de 50 places et plus doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de l'aire de stationnement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Ud 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

**Article Ud 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé