

CHAPITRE III : ZONE UD

La zone UD correspond à la zone agglomérée développée en périphérie du centre ville, affectée principalement à l'habitat, et aux commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle se compose de quatre secteurs:

UD1 correspondant au secteur le plus dense de la zone agglomérée,

UD2 correspondant à la zone agglomérée autour du village et au hameau des Putis,

UD3 correspondant aux hameaux anciens des Frères, de Siège et de St Germain,

UD4 correspondant aux zones bâties de Chave, aux enclaves de la ZAC et à certains lotissements.

Ce dernier secteur comporte un sous-secteur UD4i exposé à un risque faible d'inondation à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à des règles particulières.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD 2.
- les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrières
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes
- le stationnement de caravanes isolées
- les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface totale de plancher excédant 500m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.
- les constructions à usage de stationnement d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 60m² par logement.

De plus en UD4i sont interdits

- les dépôts et stockages de matériel et matériaux
- les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- la création de parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux
- les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement
- les garages en sous-sol
- les aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées aux conditions ci-dessous:

- l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition:
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
 - que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant.
- les nouvelles installations classées à condition:
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.

De plus, dans le secteur UD4i, toute occupation et utilisation du sol ne sera autorisée que si elle satisfait aux conditions suivantes:

- les constructions nouvelles, sous réserve de:
 - .ne comporter aucune partie enterrée (sous-sol, cave, garage,...)
 - .avoir le premier plancher surélevé d'au moins 1m par rapport au terrain naturel en tout point d'emprise de la construction,
 - la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs sous réserve d'un faible encombrement de la zone d'écoulement,
 - les remblais strictement limités à l'emprise des constructions, sous réserve d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets d'affouillements,
 - l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux limitent la vulnérabilité de la construction et n'entraînent pas une augmentation de plus de :
 - 20% de l'emprise au sol pour les constructions a usage d'activité
 - 20m² de l'emprise au sol pour les autres constructions.
- Au-delà de ces seuils, les extensions seront soumises aux règles applicables aux constructions neuves.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères ; pour se faire la largeur des voiries ne peut être inférieure à 4m.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

L'accès direct sur les RD8 et RD59 est interdit lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Dans le cas contraire, un nouvel accès est autorisé en un seul point.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité, pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules d'effectuer un retournement.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

Toutefois, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public, des systèmes d'assainissement groupé ou des assainissements individuels pourront être adroits, pour le traitement des eaux domestiques, dans les secteurs **UD3** et **UD4** dans le respect des prescriptions du schéma d'assainissement.

eaux résiduelles industrielles

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur en vigueur. Le rejet au réseau public après traitement, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé, cela est notamment valable pour les piscines dont le rejet se fera uniquement dans le réseau pluvial après accord des services techniques sur les modalités de rejet.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT, réseaux câblés...), doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à:

- 500 m² en UD1 et UD2

- 1 000 m² en UD3 et UD4.

Cette limite ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve du respect des prescriptions d'assainissement, de même elle ne s'applique pas en cas de réalisation d'une piscine sur un terrain supportant déjà une construction principale.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de:

- 4m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées

- et 8m minimum de l'axe des voies publiques.

Toutefois, dans les hameaux anciens, d'autres implantations peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons de cohérence architecturale (respect des alignements du bâti ancien).

La construction de garage peut être autorisée en limite d'emprise de voies privées si elle n'entraîne pas la création d'accès nouveaux et si la longueur de la façade sur rue n'excède pas 3m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET CANAUX

Les constructions doivent être implantées à plus de 10m de l'axe des talwegs.

Sur chaque rive des ouvrages suivants:

- cours d'eau non domaniaux

- ouvrage collectif d'assainissement,
- ouvrage collectif d'irrigation (canal),

Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m, sans être inférieure à 3m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives:

- lorsqu'une telle implantation est prévue dans un lotissement
 - lorsqu'il s'agit de constructions attenantes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.
- Dans les hameaux anciens (hameau des Frères, hameau des Putis, hameau de Siège), cette implantation peut être autorisée ou prescrite le long des voies, pour des raisons de cohérence architecturale (respect des alignements du bâti ancien) le bâtiment doit alors s'aligner à la hauteur des bâtiments adjacents.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UD4i :

- les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7m.

La hauteur est limitée à 3m à l'égout et 4m au faîtage pour les constructions implantées en limite séparative, Pour des raisons de cohérence architecturale (respect des alignements du bâti ancien) dans les hameaux anciens (hameau des Frères, hameau des Putis, hameau de Siège), le long des voies, les bâtiments doivent s'aligner à la hauteur des bâtiments adjacents.

Dans le secteur UD4i

- . ces hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel,
- . les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50m au dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

Terrain

- Les travaux de terrassement doivent être évités, ou rester limités au strict nécessaire à l'aménagement des accès et à la construction des bâtiments.

Façades

- Toute réfection de construction ancienne de style affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être réalisée en respectant les formes, les proportions, et les matériaux d'origine.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les teintes utilisées devront se référer à une palette de couleur tenue à la disposition du public en Mairie.

Toitures

- Les couvertures seront traitées en tuiles romanes ou similaires. La pente des toits devra se situer entre 27% et 33%.
- Un traitement partiel en terrasse peut être autorisé s'il offre un accès de plain-pied au logement et si sa surface n'excède pas 30% de la surface de la toiture.
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires en toiture sont autorisés. Toutes les dispositions seront prises pour intégrer au mieux ces panneaux.

- Des couvertures en verre ou assimilé peuvent être acceptées dans le cadre de la construction d'une véranda.

Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2m hors tout, comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, qui peut être surmonté de grilles ou grillage doublés d'une haie végétale.

Toutefois, en façade de la RD6, des murs d'une hauteur totale maçonnée de 2m. sont admis.

- Pour des raisons de cohérence architecturale, au cas où des compteurs doivent être implantés en bordure de propriété, ils devront être intégrés dans un mur attenant au portail, ce mur ne pourra en aucun cas dépasser 2m de large et 2m de long maximum de chaque côté du portail. Aucun autre mur d'accompagnement de portail ou de portillon pour piétons n'est autorisé.

- Toutefois, lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement de plus d'1m de haut, sa hauteur est limitée à 1,5m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées au plan, sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

Dans le secteur **UD4i**, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50m, avec poteaux distants d'au moins 2m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Les clôtures grillagées à large maille (1 50mmx 1 50mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de la construction et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à:

- 2 places / logement	pour les constructions à usage d'habitation
- 60% de la SHON	pour les bureaux
- place / 100m ² de SHON + 1 place par 50m ² supplémentaire	pour les constructions à usage commercial ou artisanal
- 25 places / 100 lits	pour les hôpitaux et cliniques
- 1 place/ chambre	pour les hôtels
- 1 place / 10m ² de salle	pour les restaurants
- 1 place/ classe	pour les établissement du premier degré
- 2 places/ classe	pour les établissement du deuxième degré
-à déterminer selon les besoins	pour les salles de spectacles et de réunions.

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, cars, taxis). Les besoins sont à déterminer cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement à l'air libre, doivent être plantées à raison d'un sujet de haute tige pour deux emplacements.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **UD4i**, l'emprise des plantations de plus de 0,50m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale inondable et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20m² d'un seul tenant. Les plantations en haie sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol de la zone est fixé à :

- 0,35 en **UD1**

- 0,30 en **UD2** et **UD3**

- 0,20 en **UD4**.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des structures d'hébergement pour personnes âgées, et des bâtiments publics: scolaires, sanitaires ou hospitaliers aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.