

# CHAPITRE 4

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées à condition que leur présence n'entraîne pas de nuisances tels que bruits, trépidations, odeurs au voisinage des habitations, trafic nocturne important des véhicules et si elle n'entraîne pas de risque du fait de stockage de produits dangereux,

Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe R442-2 du code de l'urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD 3 : Accès et voirie**

##### **3.1. - Accès**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins en vertu de l'article 682 du Code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 m sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement ou en limite de la voie.

### 3.2. - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter les largeurs de plate-forme suivantes :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

## **Article UD 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### 4.3. - Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement de la communauté urbaine pour limiter leur surcharge.

L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité.

Tant que le zonage d'assainissement n'est pas réalisé, il appartient au demandeur de démontrer qu'il ne peut avoir recours à l'infiltration avant d'envisager une technique de stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement.

Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement sera autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers.

Parmi les techniques alternatives de stockage avec rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement, les bassins de rétention doivent être envisagés en dernier recours.

#### 4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Article UD 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'axe des chemins.

#### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### 7.1 -

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives qui ne touchent pas une voie à l'exception des ouvrages d'une surface au sol inférieure à 8 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur absolue qui peuvent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 m.

##### 7.2 -

Les bâtiments peuvent être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites. Ce recul minimum est de 1 mètre pour les ouvrages inférieurs à 8 m<sup>2</sup> au sol et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur absolue.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 2,50 m pour les extensions sur les bâtiments existants à la date de révision du POS et pour les ouvrages inférieurs à 8 m<sup>2</sup> au sol et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur absolue.

**Article UD 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et commerciaux.

**Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions****10.1 - Règle générale**

La hauteur absolue des constructions nouvelles autres que les dépendances, mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques, ...

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics et commerciaux.

**10.2. - Exceptions**

Pour les constructions existant à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur au faîtage dépasse 10 mètres, un dépassement de hauteur qui ne devra pas excéder 2,50 mètres peut être admis pour des motifs techniques, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les gardes corps, installation de machinerie d'ascenseur, ...

**Article UD 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.1. - Aspect architectural**

Lorsqu'elles sont dissociées du bâtiment principal, les constructions annexes et dépendances doivent respecter l'aspect architectural de la construction principale et doivent être réalisées avec des matériaux d'apparence identique.

**11.2 - Toitures**

La pose en toiture-couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, capteurs solaires...) est autorisée.

## **Article UD 12 : Stationnement des véhicules**

### 12.1 - Extensions de constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les 2 cas énoncés ci-après :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

### 12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

## **NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**

### 12.4 - Limitation de la norme dans les secteurs desservis par un transport en commun en site propre

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300 mètres d'une ligne de transport en commun en site propre, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20 %. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

### 12.5 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 2 emplacements par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;
- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe ;
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - \*1 emplacement pour 2 chambres,
  - \*1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

#### 12.7 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

### **NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

#### 12.8 - Normes générales

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
  - \*aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - \*à partir de 150 m<sup>2</sup> de SHON, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
  - \*aucun emplacement exigé pour une SHON inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - \*à partir de 150 m<sup>2</sup> de SHON, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible,

- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
  - \*1 emplacement pour 10 chambres,
  - \*1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 12.9 - Cas particuliers

Pour les autres cas, il sera procédé à un examen particulier.

#### **Article UD 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un aspect paysager à caractère végétal ou minéral.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Pas de prescription.