

Chapitre III

Dispositions applicables à la ZONE UD

Caractère de la zone

Zone discontinue de moyenne faible densité, couvrant les zones d'habitat individuel en frange de la zone agglomérée, comprenant également des centres d'exploitation et de commercialisation agricole.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Peuvent notamment être autorisés :

- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires à l'activité agricole existante dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usages de bureaux.

Les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les champs de tir et les stands de tir.
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, enlèvement des ordures).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UD 4.2 - Assainissement

e) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

f) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où, d'une part il n'existe pas de réseau public proche de la construction et d'autre part, le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées, après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de 1000 m².

Toutefois pour les terrains construits avant l'approbation du Plan d'Occupation des Sols et dont la surface est inférieure au minimum indiqué ci-dessus, une extension mesurée est autorisée dans la limite fixée par l'article **UD 14**.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées au minimum à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, à la limite de la marge de recul qui s'y substitue ou à 4 mètres. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que moins de la moitié des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 60 % pour les constructions à usage agricole, commercial ou de bureaux sans possibilité de changement d'affectation pour une durée de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum à l'égout des toitures de toute construction est de 7 mètres et de 9.50 mètres au faîtage.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux 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 comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions et leurs clôtures ne doivent pas 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.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minima sont :

Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette de plancher.
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface hors œuvre nette de plancher et plus (garage ou aire aménagés).

Opérations d'urbanisme :

- pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement collectives devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Commerce :

- une place pour 40 m² de S.H.O.B.

Bureaux :

- une place pour 60 m² de S.H.O.B.

Hôtel et Restaurants :

- une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les Hôtels-restaurants).

Etablissements recevant du public :

- une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres situés entre l'alignement et les constructions et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules seront plantés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone **UD** est égal à 0,40.

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

Non autorisé.