

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Cette zone comprend :

- un sous secteur indicé « f » qui correspond au périmètre de protection autour du captage des Incapis,
- un sous secteur UDa où la hauteur des constructions est supérieure.

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

ARTICLE UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations, à raison d'un seul logement de fonction par lot.
- Les lotissements industriels doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En bordure de la RN 555 et du CD 557, les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.
- Un secteur UDb dans lequel, en raison des risques d'inondation, l'édification de nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que si une mise hors d'eau de l'emprise des bâtiments a été faite au préalable.

ARTICLE UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UD 1.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'article R443-7 et suivants du code de l'urbanisme.

- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3. ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2) Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

ARTICLE UD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée par des canalisations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, à l'exception du secteur Udf où le raccordement au réseau public est obligatoire, les logements ainsi que certaines constructions

industrielles peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Télévision

Pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de tout terrain non raccordé au réseau public d'assainissement doit être au minimum de 1 200 m².

ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 35 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les habitations
- 25 m de l'axe de la RN 555 et du CD 562 pour les autres constructions
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

2. Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- a) S'il existe déjà une construction sur cette limite.
- b) Dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
- c) Les rampes d'accès au sous-sol, en zone UDa

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

Sans objet.

ARTICLE UD 9. EMPRISE AU SOL

50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UD 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m, sauf dans le sous secteur UDa où elle est portée à 9m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

ARTICLE UD 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières :

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

d) Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies.

Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Elles pourront comporter un soubassement maçonné de 0.60 m de haut, en dehors des zones inondables.

ARTICLE UD 12. STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage artisanale ou industriel :
1 place de stationnement pour 60 m² de surface développée hors œuvre.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services :
1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

2. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés

3. Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.