

ZONE UD

Les zones UD et UD*

La **zone UD** correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux, développés aux abords de la RN 191 d'une part et dans le tissu urbain proche du centre ville d'autre part :

- ❑ La **zone UD** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.
- ❑ La **zone UD*** (ancien corps de ferme) qui permet l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et/ou des activités artisanales, commerciales, agricoles / para agricoles.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements (en dehors de ceux autorisés à l'article UD2) :
 - ✗ des constructions à usage d'activités, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution de la nappe d'eau souterraine,
 - ✗ des installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
 - ✗ des constructions de locaux d'activités génératrices de nuisances phoniques ou atmosphériques,
 - ✗ des installations susceptibles d'utiliser des transports routiers de grand gabarit dès lors que les voies routières et les accès à créer risquent d'être insuffisants,
 - ✗ L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole **en UD exclusivement**.

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone et dans la limite d'un logement par unité d'exploitation.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de décharges, d'entrepôts, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

De plus, en UD* exclusivement :

Toute construction ou aménagement non autorisé à l'article UD*2.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
 - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée est reportée tout le long de la RN 191.

SONT ADMIS :

1 – Les constructions et installations sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU (zone UD*)**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (zone UD)**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 – En UD, les constructions et installations sous réserve des conditions particulières suivantes :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,
- et des conditions particulières fixées ci-après :
 - Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
 - Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes si ceux-ci sont liés à une amélioration du confort et à une mise aux normes des constructions existantes.
 - L'aménagement destiné à réduire les nuisances, les pollutions ou impacts des établissements visés à l'article UD 1, existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU.
 - les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté

2 – En UD*, l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et/ou des activités artisanales et commerciales sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,
- et sous réserve que ces activités n'excèdent pas une emprise au sol ou une surface de vente supérieure à 200 m² par unité.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 10 mètres d'emprise
- inférieur à 7 mètres de largeur
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir des trottoirs aménagés pour piétons.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de

même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UD, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le secteur UD*, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de 9 mètres par rapport à l'axe de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, leur extension ou surélévation pourra se faire dans la continuité des façades et murs existants.
- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

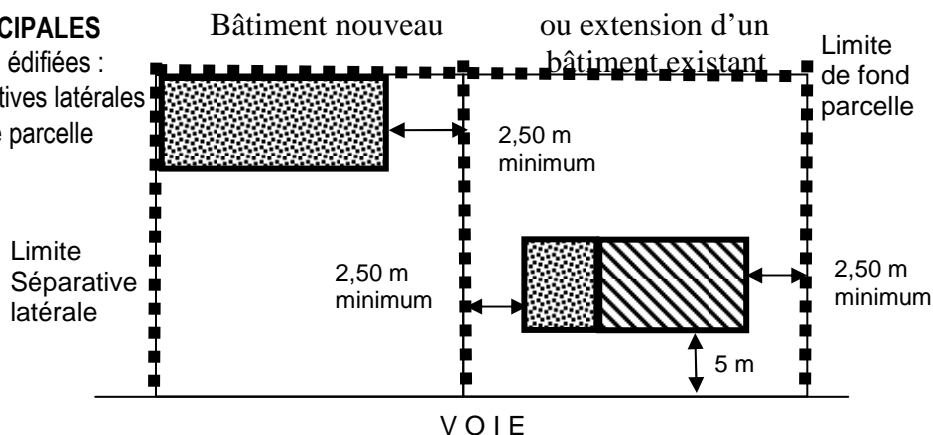
ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives latérales
- jusqu'à la limite de fond de parcelle
- sur aucune d'entre elles



Quelles que soient les vues, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 2,50 m des limites séparatives.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) s'il existe des baies. Cette distance est portée à 8 m s'il existe des ouvertures sur la façade.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du présent règlement.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres au faîtage en UD** et **9 mètres au faîtage en UD***, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux sont interdites.
- Toute gaine ou conduit en traînage, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures.
- Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. De plus, Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

<u>Bureaux et commerces</u>	1 place / 30 m ² de surface de plancher (commerces courants) 1 place / 10 m ² salle de restaurant + 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)
<u>Activités artisanales et industrielles</u>	60% de la surface de plancher
<u>Dépôts</u>	10% de la surface de l'activité de dépôts avec 1 minimum d'une place
<u>Habitat</u>	2 places / logement
<u>Autres</u>	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12. du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

De plus, le long de la RN 191 :

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
- Il devra être planté le long de la RN 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,70 pour le secteur UD.

Le COS est fixé à 0,30 pour le secteur UD*.

La surface de plancher de la partie d'habitation ou gardiennage ne peut dépasser 20% de la surface de plancher de la partie industrielle réalisée sur la parcelle.

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre dans les conditions fixées par les dispositions générales.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.