

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

L'indice *i* indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Les abords de la RD 2 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 – ZONE UD - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les constructions et installations nouvelles, les lotissements et AFU à destination industrielle et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les commerces et les installations classées sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone UD.
- Les carrières.

● **ARTICLE 2 - ZONE UD – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable : toute opération d'aménagement permettant la création d'au moins 5 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDi sont autorisés sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les aménagements, extensions et constructions nouvelles de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UDi :

Sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNPI et des conditions figurant en annexe du présent règlement.

Ne sont autorisés en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus que:

- Les constructions nouvelles, les lotissements et les AFU à usage d'habitation, les annexes aux habitations, les commerces, les locaux d'activités artisanales ou de services, les bureaux, les installations classées,
- L'extension et la reconstruction des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'installation classée, de bureau, de service, d'hôtellerie, d'équipement collectif,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation,
- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs et de sports,
- Les clôtures,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics, compatibles avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ZONE UD – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE 4 - ZONE UD – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : elles seront :
 - Soit rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
 - Soit feront l'objet d'intervention à la parcelle.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 5 - ZONE UD – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 6 - ZONE UD – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Recul

- Les constructions doivent être implantées à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Toutefois des retraits pourront être autorisés en façade à partir du 1^{er} étage et pour les rez-de-chaussée traités sous la forme de galerie ou portique
- Toutefois, dès lors que le terrain présente un linéaire de façade sur rue inférieure à 10 m, l'implantation est libre à la condition que le projet prévoit d'assurer la continuité du bâti à la limite de ces voies par une construction ou une clôture pleine d'une hauteur de 1,80m.
- Un recul minimum de 3m est imposé par rapport aux voies piétonnes.
- Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 3 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Nivellement

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

- Les constructions seront implantées en limite séparative ou respecteront une marge de recul minimale de 2 mètres.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 2 mètres calculés au bord vertical du bassin.

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

- Implantation libre.

● ARTICLE 9 – ZONE UD – EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE 10 - ZONE UD – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur ne peut excéder 12 m.
- Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 3,5 m.
- En cas d'existence d'un bâtiment dépassant 12 m situé à proximité du projet de construction, un dépassement de hauteur pourra être autorisé sans pouvoir excéder la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● ARTICLE 11 - ZONE UD – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Toutefois des adaptations pourront être autorisées dans la limite des dispositions imposées par le PPRi en vigueur.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

→ Entretien-Réparation-Aménagements

- Les éléments caractéristiques du bâti traditionnel devront être conservés et restaurés.
- Les murs en moellons et pierres non taillées devront être crépis. Les enduits devront être réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable selon la technique traditionnelle.
- Les couleurs des façades, des portails et des volets devront respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

→ Les ouvertures

- Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine si son intérêt le justifie.

→ Les toitures

- Les couvertures: seront en tuiles de teinte rouge sur des toitures à faible pente ;
- Les toitures terrasses seront autorisées
 - pour les extensions n'excédant pas 30m² ;
 - sans limite de superficie lorsqu'elles sont végétalisées.
- Toutefois, les toitures pourront être traitées librement :
 - pour les vérandas ne dépassant pas 25m² ;
 - en cas de réhabilitation d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour permettre la réfection à l'identique (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;
 - en cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour assurer la cohérence architecturale (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;
 - pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

→ Les constructions neuves

- Par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures et par leurs matériaux, elles devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité.
- Les couvertures devront être en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge sur toit à pentes faibles.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur des annexes de petites dimensions et si elles s'accordent avec l'architecture des constructions existantes.

→ Les clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
- Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les claustras sont interdits en limite d'espace public.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12 – ZONE UD – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

→ Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat individuel

- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant création de logements < 80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement.
- Pour les logements dont la surface hors œuvre nette est > à 80m² : 2 places par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.

- Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat collectif
 - Il est exigé 1,5 place de stationnement.
- Pour les constructions ou installations
 - Construction à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 30m² de surface de plancher.
 - Construction à usage artisanal ou création de locaux artisanaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 50 m² de surface d'atelier et 1 place par personne travaillant dans l'établissement.
 - Construction à usage commercial ou création de locaux commerciaux dans des bâtiments existants :
 - de 0 à 100m² de surface de vente : 2 places
 - de 100 à 200m² de surface de vente : 4 places
 - de 200 à 1000m² de surface de vente ; 1 place pour 15m²
 - Les installations supérieures à 1000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.
 - Hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre
 - 2 places pour 10m² de salle de restaurant
 - Etablissements d'enseignements :
 - Du 1^{er} degré : 1 place par classe
 - Du 2^{ème} degré : 2 places par classe
 - Etablissements d'enseignement pour adultes : 30 places pour 100 personnes.
 - Hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits.
 - Les salles de réunions et de spectacles devront faire l'objet d'une étude particulière.

En cas de contraintes techniques ou économiques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces obligations dans les conditions fixées à l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

● ARTICLE 13 - ZONE UD – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES **CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE 14 - ZONE UD – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS