**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic98 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 41 |

***La zone UD correspond à la zone urbaine à vocation résidentielle, situé en frange urbaine et dotée d’une forte valeur paysagère.***

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES
SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

**ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

- Les commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma),

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d’exposition),

- Les habitations légères de loisirs,

- Les parcs résidentiels de loisirs,

- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

- Les affouillements et exhaussements de sol à l’exception de ceux autorisés à l’article UD 2,

- Les parcs d’attraction,

- Les carrières,

- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).

- Les installations classées à l’exception de celles visées à l’article UD 2.

**ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne
du quartier, à condition qu’elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s’il s’agit d’un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d’un affouillement, n’excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m2,

- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :

* Les terrassements nécessaires à l’implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
* Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
* L’implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d’inondation ou de mouvements de terrain,** tout projet d’aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l’article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic101 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 42 |

**ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Au titre l’article L.151-15 du Code de l’urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d’un programme de logements égal ou supérieur à 400 m2 de surface de plancher à vocation d’habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédidée à l’habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l’unité supérieure).

**Pour les emplacements réservés définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,** les programmes respecteront les dispositions définies dans la pièce n°5b du PLU – « Liste des emplacements réservés pour mixité sociale *».*

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments et annexes doivent s’implanter à une distance de l’alignement au moins égale à 5 mètres.

Les piscines, bassins, et plans d’eau doivent s’implanter à une distance de l’alignement au moins égale à 5 mètres des voies départementales et au moins égale à 3 mètres des voies communales.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l’alignement.

- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l’alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d’autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l’alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n’excède pas le niveau de la chaussée et qu’elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l’angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l’angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve de respecter l'alignement fixé par l'autorité compétente.

**ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic103 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 43 |

Les bâtiments, garages et annexes peuvent s’implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres,

- sur les limites séparatives à condition que la nouvelle construction s’adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou si deux constructions nouvelles s’édifient simultanément.

Les piscines, bassins et plans d’eau doivent s’implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé.

**ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UD,** l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8 % de la totalité de l’unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

**ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Hauteur absolue :**

**Dans le secteur UD,** la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 4 mètres. Toutefois :

- la hauteur absolue des constructions pourra être augmentée à 7 mètres sur 50% de l’emprise au sol autorisée,

- dans les zones soumises aux risques d’inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 8,50 mètres.

La hauteur absolue des garages et annexes ne pourra excéder 3,00 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage. Toutefois dans les zones à risque moyen d'inondation, cette hauteur sera augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit et 5,00 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins et plans d'eau ne devra pas excéder 2,00 mètres au-dessus du sol existant.

**Hauteur frontale :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic105 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 44 |

La hauteur frontale des constructions est limitée à la hauteur absolue augmentée de 1,80 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur d’une extension pourra être la même que le bâtiment existant, même si la hauteur excède celle autorisée dans la zone,

- Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

**ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Dispositions générales :**

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

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

**Dispositions particulières :**

1. **Les toitures :**

Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canales ou en tuiles romanes, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Les gardes corps seront conformes à la règlementation en vigueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces et de services, il est autorisé :

- les toitures métalliques en métal apparent et à condition que les matériaux ne soient pas réfléchissants et que leurs couleurs soient en harmonie avec celles du secteur,

- les verrières,

- les toitures dont la couverture seront en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé (pente 30 % maximum) en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

1. **Superstructures :**

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des installations techniques en superstructure, de façon à éviter la prolifération, désordre et aspect inesthétique. Les matériaux réfléchissants hormis les verrières, sont interdits.

1. **Coloration :**

Les enduits seront teintés dans la masse ou recevront un badigeon de couleur d'après le nuancier disponible en mairie (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et les ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

1. **Capteurs solaires :**

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et le site. Leur surface est limitée à 50% de la surface de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

1. **Les clôtures :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic107 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 45 |

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

**ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l’article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l’ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l’article 12 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s’inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l’isolation par l’extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la règlementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d’aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s’y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

**ARTICLE UD 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

1. **Trame verte et bleue :**

Pour l’ensemble des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, il sera fait application des dispositions définies à l’article 18 des dispositions générales du présent règlement.

1. **Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l’article L.113-1 du Code de l’Urbanisme.

1. **Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre au moins par 6 places de stationnement.

1. **Surfaces minimales d’espaces verts**

**Dans le secteur UD**, un coefficient de végétalisation fixé à 70 % de la superficie totale de l’unité foncière doit être conservé en espaces verts.

**ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic109 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 46 |

**Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d’extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s’appliqueront qu’aux extensions projetées.

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m2 de surface de plancher créée.

**Stationnements des vélos :**

Les ensembles neufs d’habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d’accès sécurisé, doivent être équipés d’au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :

- Pour les logements jusqu’à deux pièces principales : 0,75m2 par logement,

- Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m2 par logement,

Toutefois, la superficie minimale de l’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m2.

L’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE UD 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu’un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d’accès de l’opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Tout projet d’aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements*.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| _Pic112 | COMMUNE DE CONTES – PLAN LOCAL D’URBANISME – REGLEMENT *Août 2017* | 47 |

**ARTICLE UD 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d’assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d’assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d’assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

Une étude spécifique, à la parcelle, de l’aptitude des sols à l’assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d’Assainissement.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d’hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UD 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur