

CHAPITRE IV – ZONE UD

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UD2.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :
 - les constructions et installations liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ;
 - les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu environnant.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagement, le traitement des eaux pluviales sera réalisé pour l'ensemble de l'opération.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des trop-pleins dans ce réseau.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Sauf en secteur UDI ou en cas d'indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
En secteur UDI, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en recul.
- 6.2.** Dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.
- 6.3.** Dans le cas de bâtiments préexistants, ne respectant pas les conditions d'implantation ci-dessus, leur extension dans la limite des plans de façade existants, sera autorisée.
- 6.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 6.5.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 6 m des berges du cours d'eau du Logelbach.

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

- 7.1.** Sauf en secteur UDI, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives, sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.3.** En secteur UDI, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul.

- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit¹ enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- Il n'est pas défini de hauteur maximale des façades (H1) ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

¹ Voir Glossaire.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Toitures

La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.

Quel que soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière pour les équipements publics ou d'intérêt général.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

11.5. Remblais

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

Article UD 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

13.2 L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec des plantations destinées à masquer les véhicules.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.