



## VOCATION DE LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UD correspond aux anciennes installations industrielles désaffectées étendues dans la vallée du MORIN réaménagées en galeries d'art contemporain.

La zone UD est en partie couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du GRAND MORIN approuvé le 29/12/2010, qui impose des règles complémentaires selon les zones définies graphiquement (cf : Annexes du présent PLU)

La zone UD comporte un secteur UDa correspondant au site de l'ancienne papeterie de SAINTE-MARIE. Ce secteur, en cours de réhabilitation a pour vocation l'accueil d'un village artistique et culturel.



## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone UD et le secteur UDa, sont interdits :**

1. Les constructions et extensions à destination d'industrie,
2. Les constructions à destination d'activité agricole,
3. Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat ne respectant pas les conditions des articles UD2.a)1 et UD2.b)1,
4. Les constructions à destination d'hôtellerie,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
6. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
7. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

#### **ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**a) Dans la zone UD, sont soumis à conditions :**

1. Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat à condition qu'ils soient nécessaire au gardiennage ou en liaison avec les activités artisanales et artistiques.
2. Les constructions et les réhabilitations à destination de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artistique ou artisanale.

**b) Dans le secteur UDa, sont soumis à conditions :**

1. Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher sur l'ensemble du secteur UDa.



## **SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise de 5 mètres minimum et si elles se terminent en impasse, elles devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (emprise minimale de l'aire de retournement 18 mx18 m)
3. Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

### **ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

##### 2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome devront être mis en place sur la parcelle.



### 3. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, soit en retrait.

### **ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL**

#### **a) Dans la zone UD :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **b) Dans le secteur UDa :**

L'ensemble de toutes les constructions existantes ou à créer ne doit pas dépasser une emprise au sol supérieure à 20 % de la superficie du secteur UDa.



## **ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Dans la zone UD :**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 12 mètres au faitage.
3. La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
4. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

### **b) Dans le secteur UDa :**

1. La hauteur de toutes les constructions nouvelles ne doit pas dépasser 20 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT**

### 1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.



2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements dans le secteur UDa :

3.1. Pour les constructions et les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.

3.2. Pour les constructions et les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher

3.3. Pour les constructions et les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher

### **ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces libres non occupés par des constructions et des voies de circulation doivent être traités en espaces verts plantés.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 10 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

## **SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## VOCATION DE LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.1 LES ZONES URBAINES »

La zone UX correspond à la zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune. Elle est accessible par la RD222 depuis un giratoire.