

## **CHAPITRE III**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone UD est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel diffus, Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Elle 'est destinée principalement à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant (dominante végétale, faibles densités),

#### **Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'exploitations agricoles.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sur les propriétés non bâties.
4. Les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
5. Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation.
6. L'ouverture de toute carrière,

#### **Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **A - Rappels**

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local

d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 70 de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie,

B - Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

1. Les constructions :

- d'habitation,
- hôtelières,
- commerciales et artisanales,
- à vocation d'équipements collectifs,
- de bureaux et de services,
- de parcs de stationnement.

2. Les annexes nécessaires aux constructions précitées.

3. Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.

4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).

6. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent 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.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant dans la zone et destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ainsi que les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

### **Article UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

### **Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Assainissement

##### *1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement,

l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de, réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

## **Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,50 mètres, prolongé par un plan incliné à 45 °.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation d'électricité, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

| <i>zone</i> | <i>sablère</i> | <i>acrotère et<br/>autres toitures</i> | <i>faitage</i> |
|-------------|----------------|--|----------------|
| UD          |                | 6 mètres                               | 8 mètres       |

2. Sauf en cas de transformation, d'aménagement ou d'extension limitée d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

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

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Ne sont autorisés dans la zone que :

- les murs maçonnés en pierre
- les murs en pierre sèche
- les haies taillées,
- les murets bas surmontés d'une grille métallique,
- les murs en parpaing enduits

- Les clôtures en bois ajourées

Ces clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures bois et palissades en bois sont autorisées.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, environnement immédiat, ...).

5. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), dont

la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

## **Article UD 12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être

assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement pour les constructions individuelles plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) globale pour les immeubles collectifs,

- pour les bureaux, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage, pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

- pour les professions libérales, une place par 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'usage professionnel,

- pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectés à ces usages, pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe,

- pour les établissements hospitaliers, foyers-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour deux lits.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

### **Article UD 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Les végétaux plantés seront des végétaux adaptés aux conditions du milieu.