

CHAPITRE IV – ZONE UD

«La zone urbaine UD est constituée des espaces urbanisés situés sur le ban communal au Nord de la R.D. 35. Il s'agit d'espaces à vocation essentiellement résidentielle, dans lesquels on trouve cependant des activités économiques.

Cette zone intègre les deux secteurs suivants :

- Secteur UDa, localisé dans la partie Ouest de la route départementale. Il s'agit d'une zone de faible densité, constituée d'un habitat peu dense, quasi-exclusivement pavillonnaire.
- Secteur UDb localisé dans la partie Est de la route départementale, et présentant une densité et des volumes plus conséquents...». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels, les exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau et service de plus de 200 m² de surface de plancher.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes sont admis s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances pour le voisinage et s'ils n'induisent pas un accroissement de la circulation automobile.
- 2.2. Les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau et service, dans la limite de surface présentée à l'article UD 1.2., sont autorisées sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveaux risques ou nuisances pour le voisinage.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 2.4.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UC 11.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.5.** Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté en vigueur dont la liste ainsi que le plan de l'infrastructure concernée sont annexés au dossier de P.L.U.

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 8 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. 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. Assainissement

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.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel ou semi-collectif conforme aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires reportées aux plans de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

A l'intérieur du périmètre de recul reporté aux plans de zonage (25 mètres à partir de l'axe de la RD35), l'extension des constructions déjà présentes, dans la limite des plans de façade existants, ainsi que la réalisation des piscines, carports et abris de jardin, sont autorisées.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3 Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

7.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés 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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur **UDa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 33 % de la superficie du terrain.

9.2. Dans le secteur **UDb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur **UDa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou 6 mètres à l'acrotère, et à 9 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.2. Dans le secteur **UDb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...

- 11.3.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs.
Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement, d'une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m, devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.

Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 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.** Dans le secteur **UDa**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 33 % de la superficie du terrain.

- 13.3.** Dans le secteur **UDb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- 13.4.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contigüité avec un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à termes une hauteur minimale de 2 m et une homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.
Cette obligation ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà en limite de zone constructible, des éléments naturels (ripisylve, vergers...) faisant office d'espace tampon avec les secteurs agricoles.
- 13.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.