

TITRE II - CHAPITRE V - ZONE UD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UD correspond à des terrains sur lesquels s'est développé un habitat diffus. Elle recouvre une partie des anciennes zones « de campagne » partiellement équipées (anciennes zones « NB »). Il s'agit principalement de groupements d'habitations (« hameaux ») situés dans la partie Ouest de la Commune. La zone UD permet une extension mesurée des constructions existantes et l'accueil modéré de nouvelles implantations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à l'exception de celles visées à l'article UD2.5.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UD2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre.
4. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre et d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.
5. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m².
6. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 15%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.1.2 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.1.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées, le terrain d'assiette de ladite construction doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² du fait des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra cependant être indépendant et implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de l'emprise publique de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives ;
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructure, les abris de jardin, les piscines non couvertes, leurs plages et leurs locaux techniques.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être accolées ou incorporées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux, sauf dans le cas visé à l'article UD6.3.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2UD11.2.7.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

2.6. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau).

2.7. Les toitures

2.7.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

2.7.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UD10 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.9. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.10. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère paysager de la zone :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.11. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 50% des places de stationnement seront incorporées à la construction ou réalisées dans un volume accolé au corps de bâti principal.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors oeuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE UD13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, dont la superficie ne peut être inférieure à 50% de celle du terrain constructible, doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de d'espace libre sur le terrain constructible.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20. Il est toutefois limité à 0,15 lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées.
2. Pour les constructions à usage exclusif d'habitation, la surface hors oeuvre nette par construction autorisée est limitée à 300 m² par terrain constructible. Cependant pour les constructions identifiées en tant que bâti remarquable au sens de l'article L.123-1-7^{ème} (figurant au plan de zonage et décrites dans l'annexe au règlement) cette limite peut être dépassée, sans que l'extension ne représente de 30% de la SHON existante avant travaux.
3. Les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.