

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

### CARACTERE DE LA ZONE

*Zone d'extension urbaine destinée à des constructions à usage d'habitation, logement ou hébergement ainsi qu'aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics plus particulièrement destinés à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recevant du public.*

### RAPPELS

*Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009*

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan*

*Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*

*Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.*

### ARTICLE Ud 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt, sauf si ceux-ci sont liés à l'activité du bâtiment principal.
- les installations classées, sauf si elles sont liées à l'activité du bourg et l'activité principale dans les conditions fixées à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- le dépôt de matériaux.

### ARTICLE Ud 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du bourg et à l'activité principale du foyer logement et que :
  - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



**Zone Ud**

## **ARTICLE Ud 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I – ACCES :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **II – VOIRIE :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ud 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **I – EAU**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **1 – Eaux usées:**

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- Le réseau public ne peut recevoir que des effluents domestiques. Les autres rejets devront donc faire l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et leur volume.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent. Celui-ci doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.



- L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

## 2- Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

## **III – AUTRES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordés à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

## **ARTICLE Ud 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle en Ud.

## **ARTICLE Ud 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1-A l'intérieur des parties agglomérées, telles que déterminées et matérialisées en application du Code de la Route et en bordures des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- a) un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m.
- b) une distance minimum de 7 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

2 - Des implantations autres sont possibles :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet de groupement d'habitation ou de lotissement.
- lorsque la construction jouxte une construction existante (ou se situe en parcelle mitoyenne de celle-ci), dans ce cas l'implantation sur le même alignement que la construction existante peut être autorisée.



**ZC Zone Ud**

## **ARTICLE Ud 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

## **ARTICLE Ud 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE Ud 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE Ud 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + C, soit 12,00m au faitage et 6,00 m à l'égout de toit.

Toutefois, une hauteur limitée à 2 niveaux (R+C) pourra être imposée lorsque la construction se situe en ligne de crête.

## **ARTICLE Ud 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

### **1 – Toiture :**

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes. Dans ce cas la hauteur de l'acrotère ou du garde-corps de terrasse ne doit excéder 4,00m.

### **2 – Appareils de murs et enduits :**

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

Le blanc pur et le gris ciment sont interdits.

### 3 – Menuiseries et ferronneries extérieures :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

### 4 – Clôtures :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,40 m sur rue et à 1,80 m sur les autres limites séparatives.

### 5 – Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.144-2 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

## ARTICLE Ud 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre des places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de l'établissement.

#### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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



### **ARTICLE Ud 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.144-2 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

### **ARTICLE Ud 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.



**ZO Zone Ud**