

## CHAPITRE 4 - ZONE UD

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article-L 130 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

#### *Constructions*

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- 1.4 - Les dépôts de ferraille
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

#### *Lotissements*

- 1.7 - Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

#### *Installations classées*

- 1.8 - Les installations classées nouvelles.

#### *Carrières*

- 1.9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.10 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.11 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.12 – Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.13 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

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

- 2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 11.

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

#### **◆ ACCES**

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

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

#### ◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 – En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

##### ***Eaux pluviales***

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

##### ***Autres réseaux***

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront

obligatoirement souterrains.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

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

**5.1** – Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

**6.1** – Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**6.2** – Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.3** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- Les piscines non couvertes.

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

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Pourront déroger à l'article 7.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

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

**8.1** - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2** - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

**ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL****DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

**10.3** – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**10.4** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,5 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

**ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421 – 2 ne peut être exigée en application du présent article.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**11.1** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

***Constructions nouvelles***

**11.2** – En cas d'architecture traditionnelle, les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

### *Façades*

**11.4** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.5** - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.6** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

### *Epidermes*

**11.7** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, ocre, crème, ivoire.

**11.8** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

### *Couleurs des menuiseries*

**11.9** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.10** - Le nombre de couleurs est limité à deux.

## ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.11** – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

## ◆ CLOTURES

**11.12** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.13** – Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.14** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

## ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

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

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.4** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**13.5** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.6** – Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.7** – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**13.8** – Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.