

CHAPITRE 2

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle doit être, à terme, entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- d'assurer la gestion des eaux pluviales afin de limiter une surcharge hydraulique des réseaux existants.

ARTICLE UD 0 - RAPPELS RELATIFS À CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2°) les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L430.1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.

3°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, sites et secteurs à protéger, identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques:

1°) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d°, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77 qui ne seraient pas nécessaires au fonctionnement de la zone..
- 2- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 3- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 4- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

- 5- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 6- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 7- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UD 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif public ou privé, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone (stations-services, artisanat, ...), les bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines, abris ; sont admises à condition de respecter :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Pour l'implantation du portail d'accès à la parcelle, il pourra être exigé un recul permettant l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent

desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau pluvial est interdit

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

b) Eaux pluviales

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par la construction (eau de ruissellement des toitures)

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans le réseau d'eau usée est interdite. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

- réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement, la collecte ou l'absorption des excédents d' eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UD 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 monumentales.

2- Prescriptions particulières

a) Constructions à usage d'habitation:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

- Facades :

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

-Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

b) Les bâtiments annexes L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit

c) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la

forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

d) Traitement des abords

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.
- . Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

e)- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UD-1 ci-dessus et d' un avis favorable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Disposition générale :les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement(chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

- Rappel de superficie à prévoir :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 .

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements.

ARTICLE UD 13 -OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs. Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3- Espaces boisés classés

Sans objet .

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

- Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UD.