

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à des secteurs majoritairement résidentiels, caractérisés par une prédominance de l'habitat pavillonnaire, dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales peut justifier le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend un secteur UD a, un secteur UD b, un secteur UD c et UD p. Ces secteurs se distinguent les uns des autres par leurs densités et les règles instaurées pour prendre en compte leurs sensibilités paysagères.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie supérieure à 200 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés);
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent 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.

Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui doit être privilégiée des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

JCB ce



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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à 3 m de l'alignement des voies dans les secteurs UD a et UD b et 5 m de l'alignement des voies dans les secteurs UD c et UD p.

6-2- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé un pan coupé d'une longueur suffisante pour assurer une bonne visibilité au débouché des voies.

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

7-1- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- 3 m dans les secteurs UD a et UD b ;
- 4 m dans les secteurs UD c et UD p.

7-2- Les constructions annexes (garages, pool house, abris à bois, remise), piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 2 m.

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

8-1- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m

8-2- La règle précédente est sans objet pour les piscines et bassins d'agrément.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD c ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD p.

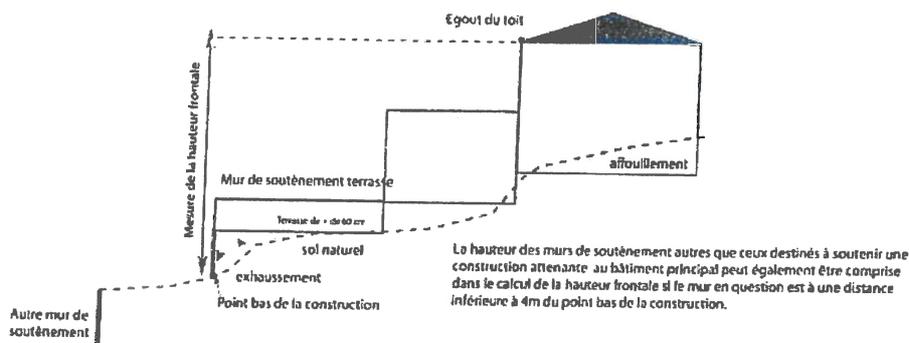
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

- 10.2. Dans l'ensemble de la zone UD, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- 7 m de hauteur absolue, 10 m pour les CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
 - 10 m de hauteur frontale.



10.3. La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront enduits ou réalisés en pierre de taille et devront recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

11.2- Façades

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

Les façades secondaires ou aveugles seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

11.3- Ouvertures

Leur surface sera inférieure à celle des pleins.

JCD CE

11.4- Toitures

Elles seront à une ou plusieurs pentes. Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

11.7- Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou un badigeon de couleur qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

11.8-Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Modalités de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (Surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60 m² de Surface de plancher pour l'habitat).

Exemple 1 : Création d'un bâtiment de 130 m² de Surface de plancher : $130/60 = 2,16$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement

Exemple 2 : Création d'un bâtiment de 150 m² de Surface de plancher : $150/60 = 2,5$. Décimale égale à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

12.2- Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 60 m ²	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	

<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p>	
---	--	--

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2- Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de :

- 40 % en pleine terre dans la zone UD c
- 80% en pleine terre dans la zone UD p.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes régulièrement édifiées, implantés sur des unités foncières d'une superficie inférieure, ni aux bâtiments annexes, ni aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

13.3- Les aménagements réalisés dans les espaces verts paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à :

- 0,3 en zone UD a ;
- 0,25 en zone UD b ;
- 0,20 en secteur UD c ;
- 0,15 en secteur UD p.

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 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.

Jean C...



