

## CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

La zone UD comprend les secteurs UDa et UDb différenciés principalement par des règles d'emprise au sol et de superficie en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou pour préserver la qualité paysagère.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UD 2, et notamment les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat telles que :

- Les divisions parcellaires en vue de construire sont interdites au-delà de 4 lots, lorsque les terrains concernés ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture de carrière et de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping-caravanage et la pratique du camping.
- Le stationnement des caravanes et auto caravanes quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Dans les secteurs **UDa, et UDb**, toutes constructions nouvelles à usage autre que l'habitation et ses annexes, et de bureau sous réserve des conditions prévues à l'article **UD2**.

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Sauf dans les secteurs **UDa et UDb**, les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat c'est à dire que :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Dans les secteurs **UDa et UDb** les constructions à usage de bureau, à condition que le volume du bâtiment d'activité puisse être assimilé à celui d'une maison d'habitation.
- Les extensions des bâtiments liés à une activité existante, sous réserve qu'elle n'aggrave pas les nuisances actuelles.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.
- Les projets situés à l'intérieur d'un périmètre de protection immédiate ou rapprochée (zone sensible ou complémentaire) figurant aux documents graphiques du règlement et définis en application de l'arrêté préfectoral relatif à la protection des eaux autour des puits de captage de la Vérie, sont soumis au respect des dispositions dudit arrêté, annexé au présent règlement

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique numéroté 5.5 (secteurs de mixité sociale) en tant que secteurs de mixité sociale de type C :

- > toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 600 m<sup>2</sup> à vocation d'habitat comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir
- > toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 1200 m<sup>2</sup> à vocation d'habitat comportera au minimum 25% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir

## **SECTION II :**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant sur fonds voisin, autorisé par une attestation du propriétaire du fonds sur lequel est établi le passage.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur les R.D. 32, 753 et 948 sont réglementés en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Tout accès est interdit sur la rocade de contournement de l'agglomération.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans les fossés.

Les accès et les voies créés à cet effet doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Une largeur d'emprise de 4 mètres lorsqu'ils desservent un seul logement et 6 mètres au-delà peut être imposée.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement,...).

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public, sauf dans le secteur **UDa**, une alimentation par forage ou puits particuliers peut être autorisée, dans le respect du règlement sanitaire et des autres réglementations en vigueur. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci dessert le terrain.

En l'absence de réseau collectif, et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sol et conforme à la réglementation en vigueur est admis. Ce dispositif 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 ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdite

### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES**

Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le terrain, la superficie et la forme de celui-ci doivent permettre la réalisation d'un assainissement autonome correspondant au besoin de l'opération, en tenant compte notamment de la topographie.

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

**6.1. En agglomération**, les constructions doivent être implantées à 5,00 au moins à l'alignement.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'ensembles ou de construction groupées.

**6.3. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins :**

- 35 m de l'axe des R.D. 948 et 753 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m pour les autres constructions
- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

**6.4. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins :**

- 100 m de l'axe de la Rocade
- 75 m de l'axe des R.D. 948 et 753

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité d'infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- aux constructions ou installations dont le retrait par rapport aux voies est imposé au plan de zonage

**6.5.** Voies piétonnes et espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobile : Les règles applicables sont celles prévues à article UD 7.

**6.6.** Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

**6.6.** Dans le secteur **UDb**, l'implantation des constructions doit en outre respecter :

- les retraits par rapport aux voies imposées par le plan de zonage dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.8.** Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

**7.1.** Limites autres que celles avec les zones **A** et **Np** :

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tous points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,00 mètres, ou 3 mètres à l'égout et 4,50 mètres dans le cas du faîtage d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15,00 mètres.

- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles pour les autres limites.

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale à condition que :

- la longueur maximale bâtie sur une même limite ne dépasse pas 20 mètres

- la hauteur maximale au faîtage ne dépasse pas 5 mètres

**7.2. Limites avec les zones A et Np :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites d'une autre propriété. Cette obligation de retrait ne s'applique pas à l'intérieur d'une même propriété.

**7.3. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'ensembles autorisées par permis d'aménager.

**7.4.** Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non règlementé.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. L'emprise au sol maximale autorisée est de :**

- Zone UD : 25% de l'unité foncière,
- secteur UDa : 25% de l'unité foncière,
- secteur UDb : 20% de l'unité foncière (en outre, pour le secteur repéré aux documents graphiques en tant que « quartier d'intérêt paysager », l'ensemble des surfaces construites doivent se trouver sur une portion de terrain d'un seul tenant représentant au maximum 50 % de la surface de ladite unité foncière et permettant la conservation des haies existantes).

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre aux limites séparatives telle que définie en UD 7.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade .

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 mètres.

La hauteur des annexes désolidarisées de la construction principale est limitée à 4,50 mètres à l'égout des toits sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article UD 7.

Les constructions à usage autre que l'habitation et annexes doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

Les volumes principaux et secondaires des constructions ainsi que leurs extensions et annexes pourront présenter des toitures à pentes, à faibles pentes (dont toit plat) et des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes présentant des toitures à pentes seront réalisées en tuiles, en ardoises, en zinc ou matériaux d'aspect similaire avec une pente maximale de 35 % pour les tuiles et de 50 % pour les ardoises.

Les couvertures constituées de tôles, tôles ondulées et plaques en fibrociment sont interdites.

En cas de recours à la tuile, celle-ci devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat dans lequel s'insère le projet, notamment par le recours à une tuile d'aspect similaire à celle utilisée pour la couverture des bâtiments voisins.

Les annexes des habitations et leurs extensions, pourront également être réalisés en toiture mono-pente.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 et couvertes par des matériaux non autorisés par le présent règlement pourront être couvertes par les matériaux autorisés ou par le matériau utilisé pour la couverture du bâtiment existant, y compris en cas de toiture terrasse.

Les vérandas sont exemptées de la règle relative aux matériaux de couverture.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.2. Clôtures

#### - Règle générale

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes.
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés dans toute la mesure du possible.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

**A l'alignement**, et sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que des voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des

murets bas traités comme les murs de la construction, couronnés ou non par une ligne de tuiles creuses renversées.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Des constitutions différentes ainsi qu'une hauteur jusqu'à 1,80 m peuvent être admises

Les murs en panneaux de béton préfabriqués sont interdits sauf dans le cas d'un seul panneau en soubassement de clôture.

- **Sur les limites séparatives** les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Des constitutions différentes peuvent être admises.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain.

Pour les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobile, la présence d'une haie vive est souhaitée.

Les haies comportant des arbres de haut jet doivent être conservées dans toute la mesure du possible, et les clôtures ne doivent pas porter atteinte aux arbres.

Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

- **En limite avec les zones A et Np**, les clôtures auront de préférence un aspect principalement végétal.

**11.3. Pour les constructions à usage autre qu'habitation**, d'autres dispositions peuvent être admises après une étude architecturale cas par cas.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Les équipements publics ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des autres constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Il est exigé, sous réserve de dispositions plus favorables fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- **Maisons individuelles** : deux places par maison
- **Logements collectifs** : 1.5 place par logement, avec arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre impair (ex : 5 places pour 3 logements)
- **Bureaux** (y compris ceux liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale) : la surface affectée au stationnement doit être équivalente de la surface de plancher.
- **Professions médicales** : Trois places par cabinet, (*le cabinet étant le bureau dans lequel le praticien exerce*).



- **Commerces**

- **ameublement et assimilés** : la surface affectée au stationnement doit atteindre au moins 25 % de la surface de plancher des surfaces de vente
- **autres commerces** : la surface affectée au stationnement doit être équivalente à la surface de plancher des surfaces de vente
- **surfaces professionnelles** (par exemple ateliers, laboratoires...) : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois.

- **Restaurant** : Trois places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger

- **Hôtel** : Une place par chambre

- **Hôtels-Restaurants**, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

- **Espaces de réunions** : dans le cas d'espaces adjoints à un complexe hôtelier ou de restauration, il n'est pas exigé de place supplémentaire par rapport à celles requises dans le cadre de l'activité de l'établissement auquel ils sont rattachés.

Dans le cas d'espaces indépendants, il est exigé une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de réunion

- **Établissements artisanaux** : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsque l'exigence est formulée en termes de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire dès lors que la différence entre le quotient surface de plancher/25 et un nombre entier de places atteint 0,5, exemples :

- surface stationnement =	surface de plancher	110 m <sup>2</sup>	110/25 = 4,4	⇒ 4 places
	surface de plancher	115 m <sup>2</sup>	115/25 = 4,6	⇒ 5 places
- surface stationnement =	25 % surface de plancher			
	300 m <sup>2</sup> x 0,25 =	75/25 = 3		⇒ 3 places
	375 m <sup>2</sup> x 0,25 =	93,75/25 = 3,75		⇒ 4 places
	480 m <sup>2</sup> x 0,25 =	120/25 = 4,8		⇒ 5 places

Pour les constructions existantes, les obligations résultant du présent article sont réputées remplies sur la base de leur affectation en cours ou de la dernière connue si les locaux sont vacants. En cas de réaménagement, d'agrandissement, de changement d'affectation ou encore de reconstruction après démolition, le pétitionnaire ne sera donc tenu de réaliser que le complément au droit acquis tel que défini ci-dessus.

Sauf dans le cas où elles sont réalisées ou prévues dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex : parc tertiaire boulevard Schweitzer), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions

projetées, il pourra être fait application des dispositions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article L 421.3 ainsi qu'aux articles R 332.17 à 332.23 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants non touchés par l'aménagement de la parcelle doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Une surface représentant au moins 25 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

Dans le secteur **UDb**, repéré aux documents graphiques en tant que « quartier d'intérêt paysager », les arbres existants doivent être conservés ou replantés. Il s'agit de permettre la conservation du caractère boisé de la zone. Ainsi, les linéaires de haies existants doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies présentes sont soumis, au préalable, à déclaration. Une modification partielle d'une haie pourra être admise dès lors que l'unité du linéaire n'est pas compromise. L'implantation ou l'extension de la construction devra toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur des haies existantes.

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et II du titre 1<sup>er</sup> livre III du code forestier.

## **SECTION III :**

### **POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.