

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique de forte densité à vocation résidentielle. Elle correspond à l'ensemble des zones d'extension récentes mixtes (*habitat collectif essentiellement*).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Art. UD1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des voies classées comme bruyantes sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toutes les occupations du sol non prévues à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- le camping et le stationnement des caravanes, de camping-cars et autres véhicules habitables ;
- tout stationnement isolé de caravanes ;
- les décharges et les dépôts de toute nature ;
- la construction de bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

#### **Art.UD2 Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les petites activités de services intégrées ou attenantes à une habitation principale;
- les annexes à usage agricole liées à des exploitations existantes dans la mesure où il n'y a pas création de nuisances ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types

d'occupation ou d'utilisation autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces libres;

- les aires de sports et de jeux ;
- les établissements à usage d'activités ne sont admis que dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients à ces activités, il ne subsistera pas de nuisances ou de risques susceptibles de rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
- les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

Les haies préservées en vertu de l'article L 151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Art.UD3 Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### 2 - Voirie :

- Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (*ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie*).

### **Art.UD4 Desserte par les réseaux**

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement.

##### a) Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

##### b) Eaux Pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.
- Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.
- Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

##### c) Eaux résiduaires des activités :

- Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Réseaux divers :

- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

### **Art.UD5 Superficie des terrains**

- Non réglementé.

### **Art.UD6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Sauf dérogations mentionnées à l'article UD 1 :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies lorsque les constructions voisines sont déjà à l'alignement ;
- soit en retrait pour assurer une continuité du front bâti existant ;
- soit avec un retrait plus important en implantant toutefois la construction principale dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de bâtiments liés à un service public ou d'intérêt général.

### **Art. UD7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Sauf dérogations mentionnées à l'article UD 1 :**

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

#### **La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :**

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité (*lotissements*).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général
- aux bâtiments publics
- aux petites extensions dans la limite de 25 m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3 m de hauteur

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

### **ART. UD8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à trois mètres.

### **Art. UD9 Emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Art.UD10 Hauteur des constructions**

#### **Sauf dérogations mentionnées à l'article UD 1 :**

- La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder trois étages plus 1 niveau de combles aménageables ou non ( $R + 3 +$

combles), sans dépasser 12 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions liées à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises à cette règle.

## **Art.UD11 Aspect extérieur**

### **1- Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont 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.

- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme).

### **2 - Dispositions particulières**

#### **Dispositions particulières pour les habitations :**

- Les matériaux des nouvelles constructions principales à usage d'habitation devront présenter l'aspect de la brique, de la pierre bleue, du grès, des tuiles ou ardoises avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux présentant l'aspect de la pierre, du bois ou du ciment enduit.
- Les extensions seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, mais en utilisant les matériaux caractéristiques de l'architecture locale.
- Les tôles nervurées non visible depuis le domaine public sont admises pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

#### **Le long des routes départementales n° 20, 83, 156, 170, 964 :**

- Dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'une habitation, 70% minimum des façades devront être réalisées en matériaux similaires aux matériaux traditionnels (briques rouges, pierres bleues).

#### **Dispositions particulières pour les bâtiments d'activités :**

- Les tôles nervurées (bac acier ou imitation tuile) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (toiture et bardage).

- Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

### **Autres dispositions particulières :**

- Les abris de jardin en bois sont autorisés.
- Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- Les équipements et installations liées à la production et distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées

### **Les toitures terrasses :**

- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions nouvelles à usage principal d'habitation, situées dans un secteur présentant un bâti ancien important, il est imposé 30% d'emprise continue sous forme de toiture en pente en surplomb des toitures terrasse sauf dans le cadre de l'implantation d'une toiture terrasse à vocation environnementale. Cette obligation ne s'applique pas aux extensions et annexes des habitations.

### **Clôtures en façade :**

- les clôtures nouvelles doivent être constituées soit d'une haie, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur en briques, pierres ou pavés d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, exception faite des pilastres.

### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (*tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...*)
- la construction d'immeubles « barres » comportant plus de trois cages d'escalier en ligne ou d'une longueur de plus de 60 mètres.

### **Sont interdites (sauf pour les constructions à usage d'activité) :**

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois

Toutes les constructions doivent être équipées d'un emplacement pour entreposer et dissimuler les conteneurs d'ordures ménagères et de collecte sélective des déchets.

### **Art.UD12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage de commerce : il est exigé 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf si celle-ci est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

### **Art.UD13 Espaces libres et plantations**

- Les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux sont proscrits dans les secteurs inondables.

Les surfaces libres de construction doivent être plantées, plus particulièrement :

- dans les opérations d'aménagement réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, où devront être prévus des espaces publics de détente réellement aménagés et représentant une surface de 40m<sup>2</sup> minimum par logement.
- dans les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre pour 4 places de parking.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales. Quel que soit l'aménagement paysager (*clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert*), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales (*voir liste en annexe*).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Art. UD14 Coefficient d'occupation du sol**

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.
- Il est porté à 1,50 pour les constructions à usage d'activités.
- Il n'est pas applicable aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.