

Zones Ud

Caractères de la zone à titre indicatif, non opposable :

Les zones Ud couvrent les zones urbanisées peu denses qui accueillent principalement des constructions pavillonnaires et des activités compatibles avec l'habitat.

1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ud I.1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :
 - Exploitations agricoles et forestières.
- B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :
 - Les constructions relevant des sous-destinations industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition.
 - Les constructions relevant des sous-destinations hébergement, restauration, commerce de gros, cinémas, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public
 - Les constructions à usage d'hébergement touristique, autres que celles autorisées sous condition à l'article U I-2.
- C – Les usages et types d'activités interdits :
 - Les commerces et locaux à usage d'artisanat ou de services autres que ceux autorisés sous condition à l'article U I-2,
 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
 - Les mobile homes et caravanes isolées au titre du Code de l'Urbanisme,
 - Les affouillements et exhaussement de sol et l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE Ud I.2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :
 - Les maisons individuelles à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions de densité suivantes :
 - 10 logements à l'hectare au minimum en zone Ud
 - Règles alternatives :
 - Pour les unités foncières déjà bâties et les unités foncières non bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface aménageable *est inférieure à 2000 m².
 - une densité inférieure peut être autorisée dans le cas d'une configuration atypique ou complexe de la parcelle (parcelle en angle, parcelle étroite, dénivelé important...).
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions à usage de commerces de détails et d'artisanat utiles à la vie du quartier sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, altération des eaux, etc, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- La création de résidences de tourisme, gîtes ou chambres d'hôte sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, et du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:
 - L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ud II-1

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants et pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
- Pour la réalisation d'équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux, ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables, à la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur ou à la mise en œuvre d'un projet bioclimatique.

La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

B. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$) sans être inférieur à 3 m. Les débords de toiture inférieurs à 50 cm sont autorisés dans la *marque de recul*.*

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
- L'implantation en limite séparative lorsqu'elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (extension, adaptation PMR, ...)
- Les annexes autres que piscines de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

C. Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égoût du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m. à l'égoût du toit.

D. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet, comprise dans la zone Ud.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Ud II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murs de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

➤ *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échouquettes ...) doivent être préservés.*

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau original, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C1).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

C - Règles applicables aux constructions neuves

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

C1 - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle et s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

C2 - Caractéristiques des toitures

➤ *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile ou similaire de teinte rouge foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés. L'ardoise ou similaire et les tuiles de teinte ardoisée sont également admises.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage, est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de toitures terrasses (y compris les toitures végétalisées) peut être autorisée si elle participe à l'architecture générale de la construction et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C3 - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les couleurs des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggrégé de ciment...).

D'autres matériaux et d'autres couleurs peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et fermetures extérieures – Vitranda

Les teintes des menuiseries et fermetures extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées. *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0,80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les clôtures existantes formées de murs de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE UD II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, répertés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. 50% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE UD II-4

STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

➤ Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, situées sur le terrain d'assiette du projet, une de ces places étant réalisée sous la forme de parking extérieur non clos, de 25 m² minimum.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD III-1

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UD III-2

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

• Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANIC CCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: le zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

• Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

• Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

E. - Autres réseaux

• Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

• Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.