

## CHAPITRE IV - ZONE Ud

### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone urbanisée d'habitat située au Roc des Poulets insuffisamment équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisances avec la vie urbaine, qui y seront autorisées sur des parcelles de minimum 2 000 m<sup>2</sup>.*

### **ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles admises dans le cadre de l'article Ud2,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles exception faite des dispositions de l'article Ud2 qui concernent les hôtels,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

### **ARTICLE Ud 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés dans la zone Ud :**

- les constructions isolées destinées à l'habitat réalisées individuellement et leurs annexes
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat existant à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU.
- les annexes aux constructions destinées à l'habitat existant à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  - . les aires de stationnement ouvertes au public,
  - . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

**ARTICLE Ud 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles impliquent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et celles conséquentes du ramassage des déchets ménagers.

**ARTICLE Ud 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra, en l'absence de réseau public d'assainissement existant, traiter et évacuer les eaux usées par un dispositif particulier conforme à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux public, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

**ARTICLE Ud 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Compte tenu des contraintes en matières d'assainissement individuel la superficie du terrain pour être constructible doit au moins être égale à 2000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles desservies par le réseau public d'assainissement collectif.

#### **ARTICLE Ud 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

#### **ARTICLE Ud 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2$  - minimum 4 mètres).

#### **ARTICLE Ud 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance entre deux constructions (hors piscines) situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres.

#### **ARTICLE Ud 9** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ud 10** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de ces constructions à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes..., dans la limite de 3 mètres.

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ( $H/2$  min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

## **ARTICLE Ud 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de 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 ou à modifier, 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La pente des toits est comprise entre 30 et 33% et sera recouverte de tuiles romanes ou canales.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurées en projection sur le plan horizontal.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

## **ARTICLE Ud 12** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

### **Il est exigé :**

pour les constructions destinées à l'habitat :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de SHON et d'1 place pour moins de 60 m<sup>2</sup> de SHON

pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

### Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ud 13** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées sur au moins 20% de leur surface.

### **ARTICLE Ud 14** LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal est fixé à 0.15.

L'extension des activités non admises à l'article UdI existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, les constructions et installations destinées aux équipements et/ou de services publics pour lesquelles le COS découle des règles définies aux articles Ud3 à Ud13.