CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou *recommandations* du PIZ annexé au rapport de présentation.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, toute opération d'habitat de plus de *2000 m²* de SHON devra avoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Pour toute opération inférieure à *2000 m²* de SHON, il sera imposé 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et de matériaux.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. L'aménagement, l'extension, ou la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances ou si elles sont nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes.
3. L'aménagement, l'extension, et les constructions à vocation industrielle artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les sous-secteurs UDz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions *ou recommandations* du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :
- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

5- Pour la zone UD des Fillards, l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement de la fiche 20.

Article UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée 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.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

Article UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée draînante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.
Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée draînante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- Pour les autoroutes, 50 mètres par rapport à l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.
- Pour les routes nationales et voies classées à grande circulation, 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.

2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), le recul ne pourra être inférieur à :
   - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
   - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.

3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- Construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Extension mesurée d'une construction existante, à la condition que l'extension soit à vocation d'annexe et que sa hauteur ne dépasse pas 4m hors tout. Dans ce cas, toute extension projetée doit être accolée au bâtiment principal et peut aller jusqu'à la limite séparative.

Dans les autres cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes séparées du volume principal

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Article UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 8 mètres est imposée entre les bâtiments au sein d'un même projet. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² de SHOB, ni pour les piscines.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,25.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les annexes séparées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

4. *Consultance architecturale (information) :*
Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet.

11.2. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3. Aspects des façades

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :
- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons…
- aspects et couleurs des enduits ;
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non…) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
- L'utilisation du bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

2. Constructions nouvelles : Le revêtement des murs sera principalement en maçonnerie enduite.
L'utilisation de matériaux d'aspect bois est toutefois possible :
- S'il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- pour des constructions contemporaines,
- pour traiter le triangle supérieur des pignons.

3. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pastelles, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :
- les jacobines ou outeaux à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise, de teinte brune ou rouge vieilli, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

6. matériaux : Les toits d'aspect tôle sont interdits

7. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit et de même couleur que la toiture.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer. *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées :
- soit de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.
- *Soit par des clôtures ajourées d'aspect bois*

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
  - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
  - 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement.

  50% des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs. Si le résultat n'est pas un nombre entier, le chiffre retenu sera l'arrondi inférieur.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage de commerces :**
  1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON

- **Pour les hôtels**
  1 place par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé dans l'environnement immédiat du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme, le constructeur peut

- Soit verser une participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées :
- soit acquérir les places dans un parc privé
- soit exceptionnellement obtenir une concession financière à long terme dans un parc public.

Article UD13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Le règlement graphique présente une trame ( ) qu'il est nécessaire de préserver au titre de l'article L123-1-7 et dans laquelle toute occupation et utilisation des sols est interdite.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UD3 à UD13.