

## CHAPITRE IV - ZONE UD – ZONE A VOCATION D'HABITAT PEU DENSE

### Caractère de la zone

La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire peu denses de la commune, éloignées du centre et non reliés à l'assainissement collectif. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comporte un sous-secteur UD1, quartier les Espèces.

### ARTICLE UD.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisir.
- le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.
- les activités d'élevage d'animaux.

### ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### Sont autorisées sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances ou que des mesures nécessaires à leur élimination soient prises
- les installations techniques de service public (transformateur E.D.F., poste de relèvement des eaux usées, etc.).
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

### ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

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

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

#### **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau**

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

##### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

##### **Assainissement**

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

##### **Autres réseaux et énergies renouvelables**

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

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

## **ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **Voies**

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

### **Canaux et cours d'eau**

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

**En zone UD**, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 8%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

**En zone UD1**, en raison de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non collectif, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 5%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

## ARTICLE UD.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Restauration ou modification d'un immeuble ancien

#### Sont interdits

- l'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère.

### Constructions neuves

#### 1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

#### 2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faîtage.
- **Toiture** : deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions innovantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales.
- **Couverture** : tuile en terre cuite de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Ouvertures** : La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiserie** : bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z
- **Enduit** : la maçonnerie de pierres sera, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierres apparentes, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

- **Balcons** : les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être, de préférence, réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon, par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques éventuellement doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. Elles seront soumises à déclaration.  
La hauteur totale des clôtures nouvelles est limitée à 1,60 mètre.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

#### **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

##### Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

##### Autres établissements

Création d'1 étude spécifique sera établie par le demandeur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumise à l'accord de l'autorité compétente.

#### **Modalités d'application de l'article 12**

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées, de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés, à raison de 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts à planter par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de

stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par une végétation équivalente de type méditerranéen.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

#### **ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.