

ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif mais pouvant accueillir également des activités et des équipements d'intérêt collectif. Elles constituent l'extension urbaine du village, ou de certains quartiers, et les constructions y sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce secteur est impacté par la zone humide des bords de la Bourne.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une étoile rouge ou un rond vert sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Cette zone comprend **deux sous-secteurs** :

- un secteur UDM (Sud des Massolières) dans lequel les constructions de type 'résidences démontables sont autorisées sous conditions, et au sein duquel les règles de l'article 10 (aspect extérieur et aménagements des abords des constructions) sont distinctes.

- un secteur UDa (Campavert), desservi partiellement par les équipements dont le renforcement n'est pas prévu (absence de réseau public d'assainissement), et dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non autonome conforme à la réglementation en vigueur, et aux préconisations du zonage d'assainissement en annexe au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UD, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat
- Les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitation, sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies en pièce 3 du présent PLU
- L'aménagement et l'extension des installations classée existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas engendrer un accroissement des nuisances pour le voisinage
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant par surélévation ou par changement de destination sous réserve de ne pas engendrer un accroissement des nuisances pour le voisinage
 - Les piscines et leurs locaux techniques, ceux-ci étant limités à 15 m2 d'emprise au sol
- En secteur UDm : les résidences démontables, à conditions que leur nombre n'excède pas 2 par parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs, conformément au code civil.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En secteur UDa, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, et à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement figurant en annexe au PLU

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et places existantes, ou par rapport à l'alignement futur s'il existe et tel que reporté aux documents graphiques. La distance de 5m est applicable aux reculs, fixe et recul minimum, portés aux document graphique sur le secteur UD des Bouveries Ouest.

Dans le secteur UDa, les constructions doivent être implantées à :

- 25 m au moins de l'axe de la route nationale RD 532 pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m au moins de l'axe de la route départementale RD76 pour toutes les constructions
- Le long des autres voies, à 5m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour les opérations d'ensemble et leurs voies propres
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, comprise en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait, ce retrait est obligatoire lorsque la limite séparative est constituée par un chemin rural.

La distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaire à l'éclairage de pièces habitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension peuvent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises, en cas d'indications expresse au règlement graphique (Les Bouveries Ouest), et dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale...

Toutefois, les garages liés au groupe d'habitation peuvent être disjoint du volume principal, à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements, en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UD 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres (R+1) pour les habitations et 5 mètres pour leurs annexes.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction située à l'aval de la pente.

Les règles définies à l'alinéa précédent, ne sont pas obligatoires dans le cas de l'aménagement et de l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ces derniers, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 1 m. Lorsqu'il s'agit d'un mur de clôture seul, la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre, sauf en secteur Uda dans lequel, pour des raisons de protection contre le bruit, la hauteur du mur de clôture seul pourra être portée à 2 mètres pour les constructions situées le long des D 1532 et la D 76.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UD 10 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sauf en secteur Udm où sont autorisées des constructions de type 'résidence démontables' : hutte, maison ronde, yourte... :

- Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.
- Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne).

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Toitures :

En façade des voies, les toitures « terrasse » ne sont pas interdites par principe. La pente des toitures est comprise entre 35% et 45 %. Les toitures sont en matériaux d'aspect et de couleur tuiles de terre cuite ; les toitures végétalisées sont autorisées.

En secteur Udm : les toitures terrasses sont autorisées, la pente des toitures peut être portée au-delà de 45% et la nature des matériaux n'est pas réglementée.

Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Hors secteur Udm, tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture

traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les murs de clôture existants en pierre seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,

Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les véhicules automobiles Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les bureaux et services : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage
- pour les commerces et artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, et pour 25 m² de salle de restaurant
- pour les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe

Doivent être prévus également des emplacements vélos correspondant aux besoins des constructions.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, constituées d'essences végétales locales, en évitant les haies mono spécifiques (une seule espèce de végétaux à caractère sempervirent : thuyas, lorraines, ...) en limite des parcelles.

Les arbres de haute tige doivent être planté avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites de voiries.

Les aires de stationnement de plus de 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation d'entretien et de débroussaillage aux propriétaires dans un périmètre de 50 mètres autour des lieux habités.

Concernant **les éléments de paysages** (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) **repérés par une un rond vert** sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.