

## **CHAPITRE IV - ZONE UD**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'équipements médicaux, paramédicaux, socioéducatifs, socioculturels et de formation ainsi que des résidences pour seniors.

Les nouvelles constructions doivent être implantées obligatoirement à l'intérieur de la bande représentée sur le plan de zonage.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises**

- les équipements sanitaires, médicaux et paramédicaux,
- les équipements socioéducatifs et socioculturels ou de formations,
- les résidences pour seniors,
- les lotissements,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Néant.

#### **ARTICLE UD 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES VOIRIE**

##### **1°) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

##### **2°) Voirie**

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité. La largeur de la plate-forme devra être égale ou supérieure à 7 m et sera accompagnée d'un accès piétons.

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

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

### **1°) Eau**

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°) Assainissement des eaux usées**

Toute construction devra être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le traitement des eaux résiduelles industrielles.

Dans le cas où l'impossibilité technique de raccordement au réseau public est justifiée, une construction pourra être autorisée avec raccordement à un dispositif de traitement individuel conforme aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne son emplacement, son importance et la nature des effluents traités.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

### **3°) Assainissement des eaux pluviales**

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur évacuation.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

### **4°) Réseaux divers**

Tous les ouvrages de desserte seront soit souterrains, soit intégrés au bâti, soit apposés en façade et devront figurer dans les documents de demande de permis de construire ou de lotir.

## **ARTICLE UD 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

En l'absence de marge de recul particulière portée aux plans de zonage :

### **1°) Tout point d'une construction sera implanté en recul de :**

Par rapport à l'alignement existant ou futur des RD, des voies communales et privées : 5m

**2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :**

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone, condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article UD 11,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les clôtures.

**ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1°) Toute construction, y compris les annexes, devra être édifiée :**

A une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de l'altitude (H) de l'épave des toits de l'immeuble, par rapport au niveau de la limite, sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

**3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

- a) En limite de propriété dans la mesure où la hauteur de la construction sur cette limite à l'épave du toit ne dépassera pas 4 m.
- b) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

**1°) Les constructions non contiguës y compris les annexes doivent être édifiées** de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m ( $L \geq H \geq 4m$ )

**2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

**Rappel :**

L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de constructions situées au-dessus du sol (y compris les éléments balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc.). Les bassins, plan d'eau, piscines, plages et margelles comprises, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel, ne rentrent pas dans l'emprise au sol.

Elle ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1°) Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

### **2°) Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **10m**.

### **3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UD 11- ASPECT EXTERIEUR**

### **1) dispositions générales**

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

### **2) façades**

Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites. En aucun cas ses matériaux ne pourront être laissés apparents.

Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite « grattée », frottassée, talochée ou écrasée.

Les coloris (quelle que soit la nature des matériaux utilisés : bois, pierre, enduits, verre, etc...) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

### **3) Ouvertures**

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

### **4) Modénature**

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

### **5) Menuiseries**

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

### **6) Balcons**

Pour les constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives conformément aux articles U.6 et U.7 de la zone, la hauteur des balcons n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments collectifs, ou les individuels en bande, la hauteur des balcons surplombant les voies de circulation ou de desserte privées ne doit pas être inférieure à 4,50 m par rapport au niveau de cette chaussée.

Elle n'est pas réglementée en surplomb des jardins et espaces verts privés.

L'avancée des balcons à l'intérieur de la bande de retrait imposée aux constructions est admise dans la limite de 1m maximum en ce qui concerne les règles édictées par rapport aux limites séparatives et voies privées

### **7) Les gardes corps**

Les gardes corps des balcons, loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie. Les matériaux de type "vitre", "altuglass" ou en bois sont strictement interdits.

### **8) Enseignes**

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur. Les caissons lumineux sont interdits.

### **9) Toitures**

Les toitures en pentes doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

### **10) Toitures terrasses, solarium**

Les toitures terrasses autorisées sont admises dans la limite de 30% de la surface de la toiture. Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

### **11) Souche, cheminées**

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

### **12) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie**

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

### **13) Clôtures**

#### **Rappel :**

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics. De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,80 mètres en moyenne surmonté d'un barraudage. L'ensemble devra avoir une hauteur totale de 2 m maximum. Les murs bahuts devront être terminés par un couronnement quelconque donnant à l'ensemble une finition soignée.

Les clôtures formées d'un grillage sur mur bahut devront respecter les mêmes dimensions, elles seront obligatoirement végétalisées à l'intérieur des parcelles. Les simples grillages sont autorisés. Les palissades sont interdites.

### **14) Soutènement et terrassement**

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le

paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

### **15) Panneaux solaires**

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses et discrètes possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

### **Rappel :**

En application de la loi sur l'habitat les P.O.S peuvent ne pas imposer d'aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées.

### **1°) Dispositions générales**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Modifier par : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule et de 12,5 m<sup>2</sup> complétés des aires de manœuvre suffisantes

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans les conditions définies par l'article Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme.

### **2°) Nombre de places à prendre en compte**

#### **- modalité :**

- Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

- **norme** : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

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

### **Rappel :**

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

Les terrains doivent être tenus débroussaillés dans un rayon de 50 m autour de toutes constructions ainsi que dans une bande de 50 m le long des voies de circulation.

Espaces libres et plantations :

- les espaces verts et paysagers seront aménagés en jardin planté sur une superficie au moins égale à 20 % de la surface du terrain. Les arbres devront être d'une essence pyro-résistante.
- il devra être décompté au minimum un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- les aires de stationnement de véhicules situées en plein air comporteront un arbre par tranche de 4 places. Le nombre obtenu sera arrondi à l'unité la plus proche. Ces arbres seront répartis sur toute la surface de l'aire. Leur superficie n'entre pas en compte dans celle des jardins plantés (espaces verts et paysagers).
- pour toute opération de construction de lotissement d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain dont 500 m<sup>2</sup> au moins d'un seul tenant.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**Rappel :**

Dans les lotissements, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale est répartie sur l'ensemble du lotissement en application des articles R 442-9 à R 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

**ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé