

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UD**

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine ayant vocation à recevoir des camps de vacances, des aires de sports et de loisirs. La zone reçoit un mode d'assainissement collectif.

---

## ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux

Les installations classées autres que celles définies à l'article UD 2.

Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 443-3 et R. 443-4 du Code de l'Urbanisme. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 b) du Code de l'Urbanisme.

Les carrières.

---

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article UD 1 à condition que la surface de plancher maximale de la zone n'excède pas 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

### *Rappels*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-2 et suivants et R. 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration.

---

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UD et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R. 442-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement ouvertes au public ; visées à l'article R. 442-2 b) du Code de l'Urbanisme.

---

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

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.

---

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

---

**ARTICLE UD 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

***Eau***

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et le raccordement doit être réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.

---

***Assainissement***

---

***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

---

***Eaux pluviales***

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

---

***Electricité, Téléphone, gaz***

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

---

***Citerne de gaz et gasoil***

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

---

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

---

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.

---

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

Sauf en cas de marge de recul portée au plan ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

---

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois sont autorisées :

- Les reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

---

**ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

---

**ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Ce plan est situé à une hauteur égale à la hauteur absolue (cf. annexe au règlement.)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

---

**Hauteur absolue**

- Pour les constructions neuves, les constructions ne devront pas dépasser 15 mètres. Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure, les antennes et coupoles régulièrement autorisées lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi que les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.
- Pour les reconstructions ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La hauteur des constructions peut être modifiée de plus ou moins un mètre, sous réserve de ne pas dépasser de 0,80 mètre la hauteur des constructions voisines.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

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

---

**Dispositions générales**

Les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics devront rechercher la meilleure intégration à l'environnement local.

---

**Implantation**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie des lieux.

---

**Dispositions particulières**

---

**Couvertures**

Pour les programmes d'équipements (sportifs, d'activités, etc.) et autres programmes, la pente des toitures sera comprise entre 0° et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les programmes d'habitation et d'hébergement les toitures seront en tuiles. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être majoritaires et de ne servir que de liaison entre des toitures tuiles.

---

**ARTICLE UD 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 de dessertes.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les dégagements. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Ces dispositions ne s'appliquent dans le cas de reconstruction.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places de stationnement ou de garage par logement.
- pour les autres constructions : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel de service et des usagers

---

**ARTICLE UD 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de véhicules.

---

**ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : « COS »**

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.