ZONE UD

Secteurs UD1 à UD4

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement,

- les lotissements.

§ II- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,

- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent,
- les campings,
- les terrains de stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article UD 1.

- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Section II
Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et RD)

Cas des lotissements et groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Cas de constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ II - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

- Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

- Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

LA SURFACE MINIMALE DES PARCELLES APRES DIVISION, POUR ETRE CONSTRUCTIBLES DOIT AVOIR

590 m2 DANS LE SECTEUR UD1
1000 m2 DANS LES SECTEURS UD2 ET UD4
NON REGLEMENTEE DANS LE SECTEUR UD3

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs sauf les secteurs UD1 et UD3

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- ou lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Dans le secteur UD1 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien respecter un recul minimal de 3 m.

Cependant, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites à l'alignement des voies adjacentes mesurent 5 mètres.

Dans le secteur UD3 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, le recul minimum par rapport à l'alignement est de 3m.

Cependant, des reculs supérieurs à 3m pourront être imposés dans le but de favoriser l'homogénéité architecturale et la qualité urbaine du secteur.

Cas particulier : Piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UD2, UD3 et UD4 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction (L=H/2) sans que ce retrait puisse être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération,

- ou lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas **4,00m et 10m** de longueur mesurée le long de la limite séparative,

- ou lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

- ou lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le secteur UD1 :

les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives. Les constructions situées en limite pourront être adossées aux constructions voisines déjà implantées en limite séparative et présenter un gabarit sensiblement identique à ces dernières. La construction implantée en limite ne peut dépasser 12 m de longueur mesurés au faîtage et 4,50 m de hauteur à l'intérieur d'une bande de 3 m le long de la limite séparative.

Cas particuliers :

1) Les piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport à la limite séparative et une hauteur maximale de 0,60m par rapport au terrain naturel.

2) Les locaux annexes (abri jardin, abri piscine, garages et vérandas)

Une construction annexe et une seule par parcelle peut être autorisée en limite séparative sous réserve toutefois de ne pas dépasser une hauteur maximale de **3,50m** et une longueur maximale de **10m.**

10m = dimension ou somme des dimensions mesurée sur la ou les limites séparatives.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un

autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (L=H).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : (L=H/2).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de **4,00m** de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UD9 - EMPRISE DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur Totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à : **UD1 et UD3 : 8,5m** et 2 niveaux ; **UD2 : 8,00m** et 2 niveaux ; **UD4 : 5,5m** et 1 seul niveau .

Cependant, en zone UD1, la hauteur totale de la partie des constructions situées à l'intérieur d'une bande de 3m le long de la limite séparative ne peut dépasser **4,50m.**

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur des murs de clôture

En aucun cas les murs de clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres mesurée en limite depuis la parcelle la plus haute.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent par porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les appareils producteurs d'énergie

Les appareils producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction et ne pas déroger aux autres articles du règlement, notamment les articles 6, 7 et 10.

Les appareils de production d'énergie seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ou hertziennes

Les antennes paraboliques ou hertziennes peuvent être installées en toiture, avec un recul minimum de 2.00m par rapport à l'égout de toit.

Les antennes paraboliques seront de teinte grise et d'un diamètre inférieur à 1,00m.

Dans le cas d'un groupement d'habitations ou d'un immeuble collectif, les installations (émetteurs et récepteurs) de télécommunications seront assurées par une antenne collective.

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires thermiques

Les installations de panneaux photovoltaïques et de panneaux solaires thermiques doivent s'intégrer aux volumes de la construction et ne pas déroger aux autres articles du règlement, notamment les articles 6, 7 et 10.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie a prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de **25m2,** y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain de plus de **3000m2, 10%** au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Section III
Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à:

- **0,32** en secteur UD1
- **0,25** en secteur UD4
- **0,15** en secteur UD2
- **0,10** en secteur UD3

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, médicaux, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux maisons de retraite, ni aux logements sociaux, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé, sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du Titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévu à l'article L 332-1 du code de l'urbanisme (Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même code).