

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère et vocation de la zone UD**

*La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». Il s'agit du hameau du Bois des Cauches.*

*Il présente les caractéristiques suivante : une vocation essentiellement d'habitat, de fermes et de centre équestre.*

*Cette zone est constituée d'îlots peu densifiés avec un parcellaire constitué principalement de grandes parcelles.*

*La continuité visuelle est souvent interrompue, en raison du bâti ponctuel, à l'alignement de la voie quand il s'agit de ferme, en retrait de la voie quand les constructions sont récent ; les clôtures, n'assurent pas la continuité visuelle.*

*Remarque : Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UD 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***I - Rappels***

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes modifications de l'aspect extérieur seront soumises à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### ***II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les étangs à usage privé,
- Les bâtiments à usage d'activités : entrepôts industriels et commerciaux, industrie, commerces et services.

## **Article UD 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

*Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :*

- Les installations classées, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

## **Article UD 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ***Rappel***

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

#### ***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être

adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## ***II - Voirie***

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

### **Article UD 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

#### ***Rappel***

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### ***1) Eaux usées***

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréé avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **Article UD 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé.

### **Article UD 6**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou leur mur gouttereau, soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la voie publique.
- Les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être agrandies.

### **Article UD 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit lorsque la construction n'est pas contiguë aux limites séparatives ou à une de ces limites, avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures.

#### **Article UD 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article UD 9**

### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol pour toutes les constructions ne doit pas excéder 35% de la surface de la parcelle.

#### **Article UD 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, R + 1 + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

#### **Article UD 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UD 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si

l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
  - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
  - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
  - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les bâtiments agricoles nouveaux la pente des toitures ne doit pas être inférieure à 25 degrés sur l'horizontale, en cas d'extension de bâtiment existant, la pente de toiture existante sera conservée
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - > Soit en ardoise (23x32 cm ) de teinte naturelle ou reconstituée et de pose droite.
  - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
  - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m<sup>2</sup> au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou parure flamande.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- La couleur du bardage des toitures doit être de couleur tuile ou gris.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles

## **FACADES**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché ou lissé rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable et ocre avec ou sans appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Le clin ou le bardage bois est autorisé.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes peuvent être en bois et peintes, en PVC ou en métal. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc ou métal peint.
- Les volets doivent être en bois, en PVC ou métallique, et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **MODENATURE (DECOR)**

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

### **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.
- Les sas d'entrée sont autorisés dans la limite de 5 m<sup>2</sup> maximum.

### **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie (essences forestières locales) doublé ou non d'un grillage ou d'un muret en briques artisanales nuancées rouge.  
La hauteur de la clôture devra être comprise entre 1,50 mètres et 1.80 mètres maximum.
- En limite latérale, les clôtures devront être constituées d'une haie avec ou sans muret d'une hauteur située entre 0,40m et 0,80m, doublé ou non d'un grillage.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

## **Article UD 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **GENERALITES**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :



- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m
- Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes 6.00 x 3.00 m de plus les appentis non clos et les carports ne sont pas considérés comme de places couvertes

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

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

- Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

#### Article UD 13

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

##### ***OBLIGATION DE PLANTER*** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UD 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.