

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

Il s'agit d'une zone urbaine de relativement faible densité correspondant aux extensions résidentielles du bourg et des hameaux. Elle est affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

### ***DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS***

La zone comporte un sous-secteur UDi : secteur soumis à un risque d'inondation et concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lawe.

### ***OBLIGATIONS***

Dans le secteur de protection des abords de l'église Saint-Amé d'un rayon de 500 mètres, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains situés à proximité des cimetières militaires, qui sont figurés au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis du Commonwealth War Graves.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ou mobil home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- Les campings à la ferme,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS**

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES**

- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...
- Les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées, à condition que :
  - compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- L'extension, la transformation des établissements à usage d'activités agricoles, existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,

- qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**Sur le sous-secteur UDi** sont autorisées, les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

"En cas d'opération groupée et de lotissement, le programme de travaux concernant les voiries et espaces publics devra être compatible avec les orientations d'aménagement. »

#### **ACCES AUTOMOBILE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de **4** mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le cadre des lotissements et opérations d'aménagement, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

## **VOIRIE**

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de quatre constructions à usage d'habitation. Au-delà, les voies en impasse seront interdites.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression suffisante.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques. (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou de la voie définie dans le cadre des orientations d'aménagement (opération groupée ou lotissement).

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking ; ramené à deux mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres tels que chenils, abris à outils... Si c'est une voirie, reprendre les mêmes dispositions que par rapport à la voie bordant la façade principale.

En bordure de la RD 945, ce recul est porté à 15 mètres.

Un retrait inférieur à 5 mètres peut être autorisé lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, le bâtiment peut alors être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou de la voie définie dans le cadre des orientations d'aménagements (opération groupée ou lotissement).

Dans cette bande de 35 mètres, les constructions doivent être implantées avec un recul similaire au recul dominant observé pour les constructions voisines existantes.

Les seconds fronts bâtis sont interdits.

Aucun retrait maximal n'est imposé pour la construction des annexes, abris de jardin et box pour animaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### ***COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL***

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme. »

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de

celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux, de configuration de la parcelle ou pour permettre la mise aux normes de logements pour personnes à mobilité réduite.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### ***IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES***

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres mesurée à partir du retrait obligatoire fixé à l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative,
- s'il s'agit de l'extension d'une activité existante non nuisante et sans aggravation des nuisances, pour des raisons techniques et de nécessités fonctionnelles.

#### ***IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites (L) ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle :

que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L = H/2$ ).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### ***HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES***

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ( $H = L$ ).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

#### ***HAUTEUR ABSOLUE :***

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un seul niveau de combles aménagés en sus.



La différence de niveau entre tout point de l'axe de la route et tout point du rez-de-chaussée des constructions ou installations devra excéder 0.3 mètre.

Dans le cas d'une accessibilité PMR, la différence de niveau pourra être supérieure ou égale à 0.1 mètre avec la côte de l'accès

Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0.8 mètre du sol naturel avant aménagement, sauf en cas d'aléa lié au risque inondation.

Les sous-sols sont interdits. Les caves seront toutefois autorisées.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

#### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de tout dispositif à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales. Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.

Toutefois, le long des voies et dans les marges de recul, les murs-bahuts en maçonnerie réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction principale et d'une hauteur maximale de 1 mètre sont autorisés.

Les claustras en bois et les clôtures béton, d'une hauteur maximale de deux mètres, ne sont autorisés que sur une longueur maximale de cinq mètres comptée à partir de la façade arrière de l'habitation.

Les clôtures par modules préfabriqués en béton d'une hauteur maximale de 25 centimètres et les lisses (béton, pvc, bois) sont autorisées le long des limites séparatives.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être

implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.»

### **Emplacements poubelles et traitement des abords**

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1.40 mètre et traité de la même manière que la façade principale de la construction.

### **ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 350 mètres situés en zone urbaine ou à urbaniser.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnement, dont une non couverte et non close (accessible depuis le domaine public) par logement sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

### **Autres constructions : activités artisanales, services publics, etc...**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues doivent être plantées d'essences locales ou traitées en jardin et entretenues.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1 7 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.