

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine, non raccordée au réseau public d'assainissement, correspondant aux extensions récentes et peu denses du village de SAINT LAURENT LA VERNEDE.

Elle comporte :

- Un secteur UD1 et un secteur UD2 délimités en fonction de leur aptitude à l'assainissement autonome, sur la base de l'étude du zonage d'assainissement.
- Un secteur UDp inclus dans le périmètre de protection forfaitaire du forage de la Rouquette.

Article UD 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UD 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière, à l'exception de celles autorisées en application de l'article UD 2 ci-après..
- Les constructions nouvelles à destination industrielle, commerciale et d'artisanat.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

En secteur UDp, est interdite toute construction nouvelle en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU et dans les bandes non aedificandi délimitées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ou permanents sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations
- Tous remblais et clôtures en dur.

Article UD 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur des emprises inondables délimités aux plans de zonage du PLU et hors secteur UDP :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, sont autorisées à condition :
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens avoisinants (incendie, explosion) ;
 - 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 aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UD. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation.

En secteur UDP, est seule autorisée l'extension des constructions à destination d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la SHON existante et de 200 m² de SHON totale (y compris l'existant).

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, la reconstruction d'un bâtiment sinistré à la suite d'une inondation est interdite.

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et aux besoins des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique (notamment en ce qui concerne les possibilités d'accès et d'intervention des services publics d'incendie et de secours) et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Hors agglomération au sens du Code de la Route, toute création d'accès privé direct sur la RD 23 est interdit ; les accès nouveaux sur la RD 144 sont soumis à autorisation du Département.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Le réseau public d'assainissement n'existant pas sur la zone, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes au zonage d'assainissement de la commune :

- En secteur UD1 : tranchées d'infiltration
- En secteur UD2 : filtre à sable vertical non drainé

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains est fixée conformément au zonage d'assainissement communal :

- En secteur UD1 : 1 500 m²
- En secteur UD2 : 1 700 m²

Dans le cas où le terrain supportant la construction est d'une superficie inférieure à la superficie minimale exigée et où l'application du COS ne permettrait pas l'extension, celle-ci peut être autorisée jusqu'à concurrence de 50 m² de S.H.O.N.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies publiques et emprises publiques, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.

À défaut d'indication portée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie et à une distance d'au moins 8 mètres de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions, doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions ou parties de constructions édifiées dans la marge d'isolement (H/2 - minimum 4 mètres) n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale ;
- lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et des façades (même matériaux et couleurs).
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seules pourront être autorisées les constructions annexes comme définies ci-dessus.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La forme générale de la construction, sa hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti de la construction projetée.

En cas d'extension d'une construction existante, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux de la partie existante.

Adaptation au terrain

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction ; la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler selon la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Toiture

La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

Les couvertures devront obligatoirement être réalisées en tuiles de terre cuite de teinte claire, en tuiles « canal » ou similaires, à l'exclusion de la tuile plate et de la tuile béton. Les tuiles de couleur rouge ou rose vif sont à proscrire.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, à la condition expresse d'être intégrés à celle-ci ; ils sont interdits en superstructure sur les toitures

Façades

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux et sable naturel de carrière au jeté, taloché ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme des enduits traditionnels de la commune.

Clôtures

Les clôtures existantes en pierre sèche seront préservées et restaurées à l'identique.

Les murs de clôture neufs seront obligatoirement enduits sur les deux faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière, taloché ou brossé. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les murs de clôture seront doublés d'une haie vive constituée d'essences locales.

Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions d'habitation :**
 - par lot : 2 places de stationnement
 - dans le cas des opérations d'ensemble : 2 places de stationnement par lot + 1 place de stationnement pour 2 lots créés en accompagnement de la voirie ou en aire collective de stationnement.

- **pour les activités :**
 - hôtels : une place de stationnement par chambre
 - bureaux : 1 place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

- **pour les constructions et installations d'intérêt collectif**
 - établissements d'enseignement du premier degré : deux places de stationnement par classe
 - établissements d'enseignement du second degré : quatre places de stationnement par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

 - établissement recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article UD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations d'ensemble :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m².
- Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être enherbés et plantés d'essences locales, ceci de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de l'ensemble de la zone UD est fixé à 0,15.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc ...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

Cette disposition n'est pas non plus applicable en cas de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre.