

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone correspond à un habitat pavillonnaire où existent des éléments végétaux constituant une trame boisée d'intérêt et identifiée au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage de commerce,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :**

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages de réparation automobile, stations services, chaufferies d'immeubles, services ou commerces, etc ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'aménagement des établissements classés et/ou susceptibles de générer des nuisances existants est admis s'il est susceptible de diminuer les nuisances ou la gêne pour le voisinage. L'application de cette disposition ne peut aboutir à une extension de ces établissements.

**Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnements collectifs en sous sol.**

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des voies de desserte principales du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

## **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. 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.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 99 (à l'ouest de l'agglomération). Les accès sont limités et regroupés le long de la RD 92 (au sud de l'agglomération).

### **3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 logement doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie

terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis.

## **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée, de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou au caniveau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **4.3. Electricité - téléphone**

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

## ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

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

### 7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites au moins égales à 4 m.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites situées au delà de la bande des 20 mètres:

#### 7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur hors tout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faitage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

### **7.2.2 Dispositions particulières :**

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation. Les règles définies au 7.2.1 ne s'appliquent pas.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

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

En dehors des piscines ouvertes, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot de terrain individualisé.

La surface des annexes et garages non accolés aux constructions principales est limitée à 50 m<sup>2</sup> par logement.

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

La hauteur des constructions, calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou de remblais, ne peut excéder :

- 4 m à l'égout (sauf si la construction est accolée à une construction de hauteur supérieure) ou 3,30 m à l'égout si la toiture est couverte en chaume.

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par** leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même

soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

**11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée.** La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 45° ou adaptée à celle de la construction voisine. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume. Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

Dispositifs autorisés	Alignement				Limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul				Limites séparatives au-delà de la marge de recul			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Hauteur maximale autorisée	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m

L'emploi des clôtures en panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, à l'alignement et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul, est interdit. L'emploi des clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m est interdit le long des limites séparatives et au-delà de la marge de recul.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites, en périphérie de l'espace agricole ou naturel.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera

assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

**Habitation :**

- 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissement ou les permis groupés, il sera exigé, pour les visiteurs, une place supplémentaire par tranche de 4 logements (soit de 4 à 8 logements 1 place supplémentaire, de 9 à 12 logements 2 places supplémentaires, etc.).

**Activités :**

- bureau ou services:
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

**ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**13.3.** Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

**13.4.** Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

**13.5.** Dans les opérations de 2 logements ou plus (lotissements et groupements d'habitations, ...), 25 % de la surface totale de l'opération, voirie comprise, doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont 20 % au moins doivent être traités en espaces verts.

**13.6.** La destruction des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° ne peut être réalisée qu'après autorisation délivrée par le maire au titre des dispositions relatives aux coupes et abattages d'arbres.



## **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article L 123.1.1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.