

## ZONE UD

La zone UD comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, n°3 et n°10, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### UD I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

## UD I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

### Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions destinées aux bureaux à condition que :
  - elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions destinées au commerce à condition que :
  - leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
  - elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée
- L'aménagement des accès aux constructions
- Les annexes à la construction principale
- Les piscines de plein air

### Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension d'activités commerciales

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

## UD I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions à l'article I.2
- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les aires d'accueil des gens du voyage

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UD II.1 - Qualité du cadre de vie

#### II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :**

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, les arbres existants seront préservés et/ou remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques et l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

**Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2, 3 et 10 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :**

Les principes d'aménagement des espaces libres définis seront impérativement respectés.

#### II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

##### Façades (Ouverture)

Les façades des constructions seront en aspect enduit contenant pierres de pays ou tous autres matériaux pour marquer les modénatures.

D'autres types d'aspect sont autorisés (pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

## Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

### II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

#### II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, chemins et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 934. Cette règle ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2, 3 et 10 délimités sur les documents graphiques du règlement :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

***Dans le périmètre de l'OAP 9***

Il n'est pas fixé de règle.

### **II.1.3.2 Limites séparatives des constructions**

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures principales.
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

***Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement :***

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture de vue principale ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

***Dans le périmètre de l'OAP 9***

Il n'est pas fixé de règle.

### **II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture de vue principale ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

***Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 9***

Il n'est pas fixé de règle.

### **II.1.3.4 Clôture**

Les murs ou les soubassements existants en pierres sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierres existant).

***En bordure des voies et des espaces publics :***

Les clôtures seront de hauteur 1,8 m constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

### ***En limite séparative***

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit ; de hauteur de 1,5 m
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage, de hauteur de 1,5 m

### ***Dispositions diverses***

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### ***Dans les périmètres de l'OAP n°9***

Les clôtures seront de hauteur 1,8 m.

### ***Dans les périmètres des OAP n°2 et 3***

Il n'est pas fixé de règle.

## UD II.2 - Densité

### II.2.1 Hauteur maximale

---

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, acrotères, cheminées et autres superstructures exclus.

#### *Dans toute la zone hors périmètres OAP 9*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 7,0 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35°
- 3 mètres à hors acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

#### *Dans le périmètre de l'OAP 9*

- La hauteur maximale de 15 m au faîtage avec hauteur de la verticale de façade de 12 m
- La hauteur maximale de 12 m hors acrotère et un étage attique en recul de 1,5 m

#### *Dans toute la zone*

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement d'une construction existante avant l'approbation du PLU qui ne respecte pas la règle ci-dessus avec ou sans extension à condition que la hauteur reste inchangée et que l'extension respecte la règle ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.

## II.2.3 Emprise au sol

### *Dans toute la zone hors périmètres OAP*

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### *Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 9*

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## UD II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

*Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.*

*Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.*

### ➤ Stationnement des véhicules motorisés

#### Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

#### Hébergement

Pour la Résidence Services Seniors prévue dans l'OAP 10, 1 place de stationnement pour 3 chambres et 10 places pour le personnel et intervenants extérieurs.

### Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

### Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et une place pour 75 m<sup>2</sup> pour les clientèles visiteurs.

### Bureaux

- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

### III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### UD III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

##### Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

##### *Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 9*

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés dans leur principe et à adapter par rapport au projet.

#### UD III.2 – Réseaux et dessertes

##### Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

### **Ordures ménagères**

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

### **Électricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **Gaz**

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.