
Dispositions applicables à la zone UD

La zone urbaine de moyenne densité à dominante résidentielle, notée **UD**, correspond aux espaces de moyenne densité qui se sont développés autour des polarités et des centres-bourgs des communes rurales. La zone UD se caractérise par sa vocation à dominante résidentielle.

La zone UD comprend également 1 secteur spécifique : le secteur de moyenne densité à dominante résidentielle, noté **UDI**, qui correspond aux secteurs déjà urbanisés des communes littorales et de l'estuaire.

Les dispositions du présent règlement de zone sont indissociables des dispositions générales (Titre 1), des dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique (Titre 2) et aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3) du présent règlement écrit.

En cas de dispositions réglementaires différentes entre les différents titres du présent règlement, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Section I – Affectations des sols et destinations

Article UD1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UD1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

	UD	UDI
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	■	■
Exploitation forestière	■	■
Habitation		
Logement	■	■
Hébergement	■	■
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	■	■
Restauration	■	■
Commerce de gros	■	■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■
Cinéma	■	■
Hôtels	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■
Salles d'art et de spectacles	■	■
Équipements sportifs	■	■
Lieux de culte	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	■	■
Entrepôt	■	■
Bureau	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■

■ Autorisée ■ Autorisée sous conditions (article UA1.2) ■ Interdite

UD1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Le changement de destination d'une construction existante est interdit si la nouvelle destination n'est pas autorisée dans le secteur.

HABITATION ET EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Dans le secteur UDI, les constructions et installations relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre des espaces proches du rivage reporté sur le règlement graphique (Plan 1) ;
- qu'elles n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- qu'elles soient exclusivement liées à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et à l'implantation de services publics.

Ces constructions peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Au sein des espaces proches du rivage, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

EXPLOITATION AGRICOLE

Dans la zone UD, les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous réserve de :

- ne pas être soumises à des dispositions législatives ou réglementaires imposant des conditions de distance vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.)

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

Dans la zone UD, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) ;
- qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 300 m² ;
- qu'elles ne comprennent pas de locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients, les produits stockés commandés par voie télématique.

RESTAURATION

Dans la zone UD, les constructions relevant de la sous-destination « restauration » sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

Article UD2 – Mixité fonctionnelle et sociale

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD3 – Volumétrie et implantation des constructions

UD3.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

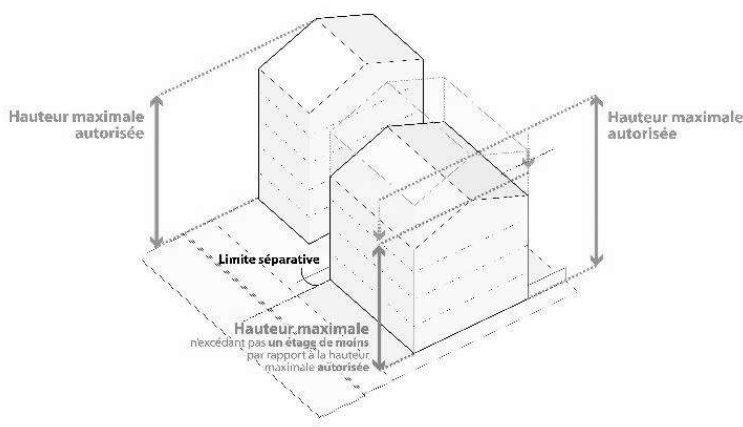
Dans la zone UD, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UDI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

UD3.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les dispositions réglementées sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, en cas d'implantation d'une construction en limite(s) séparative(s), sa hauteur maximale ne devra pas excéder un étage droit de moins par rapport à la hauteur maximale autorisée sur le plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle si celle-ci dépasse le volume de type R+C (rez-de-chaussée + combles).

Cette disposition ne s'applique pas si la nouvelle construction est implantée dans le profil d'une construction existante implantée en mitoyenneté. Dans ce cas, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne devra pas être supérieure à celle de la construction existante à laquelle elle s'accôle.



UD3.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction et installation doit respecter les principes d'implantation figurant au règlement graphique (Plan 3 – Plan des hauteurs, des implantations et des secteurs de mixité sociale et fonctionnelle) et les dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 3).

À défaut de disposition figurant au règlement graphique, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

UD3.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune prescription d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est imposée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UD3.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

Article UD4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD4.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

UD4.2 – FAÇADES

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

UD4.3 – TOITURES

La pente des toitures des constructions principales comportant au moins deux pans ne doit pas excéder 60°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures à la Mansart, dont la pente du brisis ne doit pas être inférieure à 70°.

Les toitures des constructions principales relevant de la sous-destination « logements » comportant au moins deux pans doivent posséder un débord de toiture de 20 centimètres minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées :

- soit la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- soit le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- soit les volumes de toiture de moins de 40 m² ;
- soit pour les annexes non jointives et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

Les toitures terrasses et monopentes sont interdites pour les constructions principales présentant une forme de bâti monolithique.

UD4.4 – CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

En alternative ou en complément d'une clôture minérale et/ou métallique, la hauteur de la haie est fixée à 2 mètres si elle est plantée à moins de 2 mètres d'une limite d'emprise publique ou séparative. La haie ne peut être plantée à moins de 0,5 mètre d'une limite d'emprise publique ou séparative.

Les clôtures pleines sont interdites en limite d'emprise publique.

En cas de clôture ajourée le long des limites d'emprises publiques, elle doit être doublée d'une haie à planter au premier plan depuis les limites d'emprises publiques.

La clôture doit prévoir au moins un dispositif permettant le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (brique et/ou silex) ou en matériaux présentant un aspect similaire ;
- aux murs pleins, limités à 0,60 mètre, surmontés d'une clôture métallique doublée en tout ou partie d'un festonnage plein, faisant référence aux clôtures traditionnelles ;
- à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels, qui ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture d'origine ;
- aux porches, qui sont soumis aux dispositions de hauteur des constructions règlementées par l'article UD3.2, sous réserve de s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes ;
- à la création ou au prolongement de talus plantés de type talus cauchois ou de plantation d'alignements d'arbres de haut jet ;
- aux clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement justifiés et liés à une activité ou au fonctionnement d'un équipement.

UD4.5 – AUTRES ÉLÉMENTS DES CONSTRUCTIONS

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

UD4.6 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Article UD5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone UD, la surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UDI, la surface d'espace libre de pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UD et le secteur UDI, le coefficient de végétalisation est fixé à 0,6 par unité foncière.

Article UD6 – Stationnement

▮ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire et plan du stationnement.

Section III – Équipement et réseaux

Article UD7 – Desserte par les voies publiques ou privées

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Article UD8 – Desserte par les réseaux

■ Cf. dispositions applicables à l'ensemble du territoire.