

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de faible densité à vocation principale d'habitat.

La zone UD, au village de Curson, est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par trois trames (une trame pour l'aléa faible, une trame pour l'aléa moyen et une trame pour l'aléa fort) au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

La zone UD comprend 2 secteurs :

- **UD₁** : correspondant à l'habitat situé sur les coteaux
- **UD₂** où l'assainissement des constructions est assuré par des dispositifs autonomes.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UD 2
 - d'artisanat, autres que celles prévues à l'article UD 2
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les carrières.
- d) Les installations et aménagements suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les éoliennes
 - le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,

En outre dans le secteur concerné par un **aléa d'inondation, sont interdits :**

- les créations de sous-sols et de caves
- toutes constructions neuves, extensions et remblais à l'exception de ceux expressément mentionnés à l'article UD2.

En outre dans le secteur UD₁, sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'aménagement et l'extension limitée à 50 m² des constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de danger ou de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les entrepôts à condition d'être limités à 50 m² et d'être liés à une activité existante
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie urbaine et de ne pas créer de nuisances ou de danger pour le voisinage.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, sont autorisées les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable ;
 - artisanal, dans la limite de 50 m², si elles sont nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas, elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage, ...).
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de **surface de plancher** et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue.
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin, ...) à condition que leur **surface de plancher** ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.
- Les aires de jeux et de sports, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, ...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la **surface de plancher** ne dépasse pas 20 m².
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

En aléa faible sont autorisés :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupations est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - artisanal, dans la limite de 50 m². S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage, ...).
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de **surface de plancher** et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue.
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin, ...) à condition que leur **surface de plancher** ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.
- Les aires de jeux et de sports, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, ...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la **surface de plancher** ne dépasse pas 20 m².
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Les constructions autorisées dans les secteurs inondables doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m² en aléa fort et moyen.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc. ...) au-dessus de la cote de référence.
- Ne pas créer d'ouvertures au niveau du plancher habitable sur les façades directement exposées au courant.

La cote de référence est fixée à 0,70 m en zone d'aléa faible, 1,70 m en aléa moyen et 2,30 m en aléa fort.

En outre, dans les secteurs situés à **proximité des digues**, les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que si elles se situent à plus de 50 mètres du pied de digue.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Le long des routes départementales n°532 et 67, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Toutefois, **en secteur UD₂** en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : soit par rétention, soit par infiltration.

L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UD₂, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- dans le cas d'une voie de desserte interne à une opération d'ensemble,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de La Veauve et à 10 m le long des cours d'eau non permanents.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de La Veane et à 10 m le long des cours d'eau non permanents.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.

Dans le secteur UD₁, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,5 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 1.70 mètres maximum.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, 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.

En cas d'impossibilité technique pour réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

– **Constructions à usage d'habitation :**

- **surface de plancher** inférieure à 25 m² : aucune place de stationnement n'est exigée,
- **surface de plancher** de 25 m² ou plus : une place par tranche de 50 m² de **surface de plancher** soit :

surface de plancher	25 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 240 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche de 50 m ² supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

– **Constructions à usage de bureaux ou services :**

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la **surface de plancher** du bâtiment.

– **Constructions à usage de commerces :**

- la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la **surface de plancher** du bâtiment.

– **Constructions à usage d'hôtel et restaurant:**

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les fruitiers d'ornement de l'espèce PRUNUS sont interdits (à l'exception du cerisier).

Les clôtures végétales et les plantations d'essences locales sont recommandées.

Il faut au moins 2 arbres de haute tige par habitation.

Les arbres existants en bon état doivent être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise créées dans opérations d'ensemble de + de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

La surface végétalisée doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - CONTRAT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Article 10