

ZONE UD

1A **CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone : localisée dans la partie Nord du village, il s'agit de la zone qui englobe les extensions récentes de Plessier de Roy. L'habitat y est de type pavillonnaire et présente une architecture plus contemporaine. Le tissu urbain de la zone UD apparaît beaucoup plus lâche, plus aéré que celui du noyau ancien.

Un secteur UDa est inscrit en extrémité Est de la rue Sanvic au lieu-dit "Le Calvaire" ; il s'agit d'un secteur pavillonnaire qui se distingue par un parcellaire de grande taille (constructions existantes et futures).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt.
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme. *(on entend les affouillement ou exhaussement du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m).*

76A1 - les constructions à usage de bureaux.

75A1 - les hôtels et restaurants.

2A2 **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

15A2b - les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

16A2g - les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition :

16A2g2 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

16A2g3 - qu'ils soient situés dans un rayon de 150 m des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

34A2b - les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Dans toute la zone UD

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- 79A3d Le long de la rue Sanvic, les accès véhicule sont limités à 1 seul par propriété.

De plus dans le secteur UDa

- 81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur le chemin rural n°3 dit de Belval à Plessier de Roye.
- 89A3 **II - Voirie**
- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont interdites.

96A4 ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**98A4 I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 II - Assainissement**103A4 1. Eaux usées :**

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 2. Eaux pluviales :

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III – Electricité**

117A4a L'alimentation électrique des constructions à usage d'habitation doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****Dans la zone UD, sauf le secteur UDa**

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m².

136A5 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier les annexes ou des extensions liées aux constructions existantes.

Dans le secteur UDa

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 2 000 m².

136A5 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier les annexes ou des extensions liées aux constructions existantes.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans la zone UD, sauf le secteur UDa**

144A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

Dans le secteur UDa

144A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

20A8a Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE
DES CONSTRUCTIONS**

- 28A10a Définition de la hauteur au faîtage :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- 29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage soit R + I + C pour les habitations.
- 32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge (pleine ou de parement), à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 47B11b BAIES
- 48B11b Les baies des habitations seront plus hautes que larges.
- 48B11b2 Les petites ouvertures ($\leq 0,60 \times 0,60$) éclairant les sous-sols et les pièces secondaires, les châssis de toits basculants, les baies coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11a Les accès aux sous-sols doivent être réalisés soit en pignon (côté de la construction) ou en façade arrière de ladite construction.
- 49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou en PVC avec des profils fins et moulurés à 4 carreaux ou à 6 carreaux.
- 50B11e Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.
Les fenêtres situées sur la façade avant seront à 2 vantaux.
Les baies sont autorisées à condition d'être en façade arrière de la construction.
- 50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

- 55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.
- 59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite de couleur rouge flammée ou brunie, en ardoise naturelle de couleur gris-bleu ou artificielle de même aspect.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- en façade arrière de la construction,
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e2 - plus hauts que larges.
- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir un aspect et des tonalités identiques à ceux des matériaux traditionnels utilisés localement.
- Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

61B11 ANNEXES

- 61B11d La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.
- 61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction ou implantées en limite séparative.
- 63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

VERANDAS

- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

65B11 CLÔTURES

66B11g Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1,60 m et seront constituées :

- soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m ; il sera surmonté au choix d'un grillage, d'une grille à barreaudage droit ou d'une palissade en bois.
- soit d'une haie vive ou d'une végétation arbustive reprenant les essences implantées localement,
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences locales.

75B11 Les portails seront en bois ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical.

71B11b En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales (essences locales) qui peuvent être doublées soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m, soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,60 m obligatoirement doublé d'une haie vive.

69B12 ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

119B14 Non réglementé.