

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD correspond au dernier rideau d'extension du centre. Cette zone mixte est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

L'urbanisation est caractérisée par une densité faible de l'habitat et par des constructions édifiées en retrait des voies.

Disposition particulière relative à la prise en compte du risque d'inondation

Une partie de la zone UD est couverte par les zones rouges, les zones bleues et les zones hydrogéomorphologiques (bleu clair)

Disposition particulière relative à la création de logements sociaux (L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme)

Tout projet de construction neuve ou de changement de destination, comportant un programme de logements, doit prévoir d'affecter au logement social au moins 50% de la Surface Hors Oeuvre Nette destinée à l'habitation.

Cette obligation s'applique aux surfaces d'habitation prévues globalement dans l'opération. En cas de découpage d'une opération en plusieurs sous-opérations, le ratio de logements sociaux globalement prévu devra être respecté pour chaque sous opération.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- Les constructions à vocation d'activité agricole (sauf les moulins à huile).
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers

ARTICLE UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UD1 et des conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à vocation d'activité commerciale si la SHON est égale ou inférieure à 300m².
- Les constructions et installations à vocation d'activité artisanale :
 - si la SHON est égale ou inférieure à 300m².
 - et si les dispositions nécessaires sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et risques éventuels.
- Les constructions et installations à vocation d'entrepôts :
 - si elles n'entraînent pas de nuisances, gênes ou risques incompatibles avec le voisinage,
 - et si la surface de plancher est égale ou inférieure à 300m².
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration :
 - si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou bien s'il s'agit de moulins à huile.
 - et si les dispositions nécessaires sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnant ainsi que pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et risques éventuels.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou des équipements d'infrastructure
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

ARTICLE UD4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. S'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Pour le calcul des mesures compensatoires, se référer à l'article 13 des dispositions générales et au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télécommunications :

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou quand cela rentre en contradiction avec la règle suivante, dans les zones bleues.

Dans les zones bleues :

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

- des drainages et épuisements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

ARTICLE UD5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UD6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d’au minimum 4 mètres de l’alignement actuel ou futur de l’emprise des voies publiques ou privées à l’exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l’espace public.

ARTICLE UD7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d’au minimum 3 mètres.

Une implantation sur limite séparative peut être autorisée :

- si la construction est ainsi adossée à une construction existante,
- ou si 2 constructions jointives sont élevées en même temps et présentent une unité architecturale.
- ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

Les piscines peuvent être implantées à une distance de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 3 mètres au minimum doit être prévue.

ARTICLE UD9 – L’emprise au sol des constructions

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l’égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les ouvrages d’infrastructures
- les équipements d’intérêt général

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines)

ARTICLE UD11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives.

Aspect général :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

Les toitures :

- L’éclaircissement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain.
- Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

Aspect extérieur :

- Les différents murs d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d’une voie publique, doivent présenter une unité d’aspect.
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s’harmoniser entre elles et avec l’environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

Prescriptions supplémentaires pour les bâtiments à vocation d’activités :

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d’ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s’intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Clôtures :

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.
- ou un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Equipements extérieurs :

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

ARTICLE UD12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la vocation des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être diminués afin de tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à vocation d'activité artisanale ou d'entrepôts :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50m² de S.H.O.N.

Pour les constructions à vocation d'accueil hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 30m² de S.H.O.N.

Pour les constructions à vocation de bureaux :

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40% de la S.H.O.N.

Pour les équipements :

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la destination de l'équipement.

ARTICLE UD13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

La marge de recul prévue à l'article UD6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Les espaces verts et aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles. La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10% de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30% de la S.H.O.N.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article L-123.10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.