

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 5 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 6 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 7 - Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RN42.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées* dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;

b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;

c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

3 - Pour les constructions situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RN42, et à condition de ne pas augmenter le nombre de logements :

- a) Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- b) La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants.
- c) La reconstruction de bâtiments vétustes, inadaptés à une extension, ou rendue nécessaire par l'économie générale de la construction.
- d) Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

3 - Les cheminements piétonniers existants doivent être maintenus.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées*, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou avec une marge de recul.

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement*, soit avec une marge de recul* d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 100 m minimum de l'axe de la RN 42 (rocade) et à 75 m minimum de l'axe de la RN 42 (hors rocade).

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

Le principe général est qu'en front à rue* l'implantation des constructions sur limites séparatives* est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives*

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
 - ➔ qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
 - ➔ et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit $H \leq L + 3$ mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2L + 3$ mètres.

III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus* doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles. Toutefois, cette disposition ne s'applique ni aux hangars agricoles, ni aux équipements publics.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est apportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

I - RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

1 - MATERIAUX

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'un enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli.

Les enduits et crépis grossiers sont déconseillés.

Il est recommandé que soient utilisés :

- Les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché
- La brique ou la pierre des murs de façades qui doit rester ou être rendue apparente.

Il est recommandé que la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de teinte sombre.

Sont interdits :

- ➔ Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine (placages).
- ➔ Le cimentage de la brique ou la pierre.
- ➔ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- ➔ Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

2 - BAIES

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française*.

Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

3 - TOITURES

Les toitures seront à deux versants avec une pente minimum de 45°, excepté pour les toits mansardés.

Tout débord* par rapport au nu du pignon* est interdit.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les ouvertures autorisées sont :

- ➔ Tout châssis vitré dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant* ;
- ➔ Les lucarnes* à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis* et les houteaux* sont interdits.

Conduits de cheminées :

Les cheminées seront maintenues à leur emplacement d'origine.
Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

4 - CLOTURES

Le prolongement ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines à réaliser devront être constituées de briques.

II - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

1 - RYTHME - RAPPORT PLEIN-VIDE - MATERIAUX

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- ➔ Tout matériau ou peinture d'imitation : placage ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- ➔ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- ➔ Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés et matériaux analogues.

2 - COULEURS

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé d'ocre.

3 – TOITURES

La pente des versants sera de 45° minimum.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté d'orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre.

Tout débord* par rapport au nu du pignon* est interdit.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes*, soit de tabatières* ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Sont interdits :

- Les chiens assis*.
- Les toitures avec croupes*.

Conduits de cheminées :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faitage.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

4 – CLOTURES

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales*, de grilles ou grillages doublés de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie* en bois comportant ou non un muret dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en brique ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murets peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé pleins ne sont autorisés qu'en complément de dispositifs de clôture à claire-voie.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 m sur une longueur minimum de 10 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les opérations d'aménagement, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

III - ANNEXES DES BATIMENTS

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

IV - HANGARS

Pour les hangars ayant une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage ou une longueur supérieure à 14 mètres, les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre de construction avec un minimum d'une place par logement. (S.H.O. nette).
- b) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 6 logements et plus.

2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

I - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé, toute haie doit être préservée ou replantée.

Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige

d'essences locales pour 50 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers ainsi que dans le cas d'une exploitation agricole.

2 - Les aires de stationnement découvertes au delà de 5 places réalisées sur une unité foncière* doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m² d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - y compris à usage d'activité agricole, excepté les serres - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives* non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser (arbres, arbustes, haies) liées au projet avec énumération des essences.

7 - Les plantations (arbres, arbustes, haies) doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

1°) En zone UD, les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

2°) Un COS est fixé à 0,04 dans le secteur UD 0,04 repéré au règlement graphique.

(*) Cf. annexe documentaire