

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD

- Zone UD : zone urbanisée en sortie d'agglomération (RD3).

La zone est partiellement concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce dans la limite de 1 650 m² de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Article UD 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD3.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres.
- Largeur minimale de trottoir : 2 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UD 4 Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UD 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD3.

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum de la voie d'accès principale de la zone et de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que le bâtiment s'inscrive dans un ensemble homogène constitué de plusieurs constructions accolées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Le niveau de combles aménageable peut être traité en attique à condition de ne pas dépasser 50% de la surface du plancher haut du dernier niveau plein.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,

- les clôtures.

Les constructions pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

11.1 Volumes et toiture

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention particulière doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de manière dominante par des tuiles de couleur rouge ou terre cuite ou des matériaux en ayant l'aspect.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier ou verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés ponctuellement.

Les combles "à la Mansart" sont interdits.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec ceux de la ou des constructions principales.

Les équipements solaires et capteurs photovoltaïques sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière fixés en façade sur rue sont à proscrire.

11.3 Adaptation au sol des constructions

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties ;

- entrée principale des constructions situées à 0,50 mètres maximum du terrain naturel avant terrassement,
- éviter les remblais autour des constructions.

11.4 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit ;

- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,40 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'une haie végétale, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres,
- de haies végétales (taillées ou libres) éventuellement doublées par un grillage dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.
Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

Article UD 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UD 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UD 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UD 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Fibre optique

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.