

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitation et aux commerces. En outre peuvent y être admis, sous réserve des autres réglementations en vigueur, les activités peu nuisantes ainsi que les bâtiments à usage agricole. En revanche, ne peuvent y être admises les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, telles que celles qui sont énumérées à l'article UD 2.

Zone de nuisances sonores en bordure de la RN 43

Dans les zones de nuisances sonores figurées sur le plan de zonage en bordure de la RN 43 (classée axe terrestre bruyant de type I), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du titre IV du présent règlement d'urbanisme, qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

Ils trouveront aussi un lexique dans l'annexe documentaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I . Sont principalement autorisés :

- 1) Les constructions et lotissements à usage d'habitation.
- 2) Les constructions à usage de commerces.
- 3) Les constructions à usage de bureaux.
- 4) Les constructions à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les établissements classés.
- 5) Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- 6) Les constructions à usage médical et hospitalier.
- 7) Les bâtiments et installations liés aux services et équipements collectifs.
- 8) Les équipements liés aux réseaux publics.
- 9) Les installations nécessaires au chauffage et l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées.
- 10) Le camping à la ferme.

II . Ne sont autorisés que sous conditions :

- 1) La création d'établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à (simple) déclaration, à condition que :
 - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- 2) L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées soumises à autorisation, dans la mesure où ces travaux conduisent à une réduction des nuisances.
- 3) La construction et l'extension de bâtiments à usage agricole, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) La création de dépôts, constructions et établissements comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 2) L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- 3) L'implantation de maisons mobiles et de chalets démontables, et le stationnement de caravanes sur un terrain non aménagé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres de large à une voie publique ou privée. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

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

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, par infiltration dans le sol, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur, à condition toutefois que la surface et la nature du terrain le permettent.

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations destinés à un usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

3) Distributions électrique et téléphonique - Télédiffusion

Lorsque les réseaux d'E.D.F. et de France Télécom sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En outre, les nouveaux lotissements devront être équipés de l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle, ainsi que de câbles souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Une superficie d'au moins 600 m² est requise en cas d'assainissement individuel.

Cette superficie minimum est réduite à 400 m² pour une parcelle desservie par un réseau collectif d'assainissement.

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

- En premier lieu, la modification du règlement vise à permettre l'extension des constructions existantes dont la façade arrière arrive à la limite de 30 mètres (réalisation de vérandas notamment).

Pour ce faire, il est prévu de modifier la rédaction du troisième paragraphe de l'article UD6 de la manière suivante :

« Aucune construction à usage principal d'habitation ne peut avoir sa façade avant implantée à plus de 25 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. »

- Le deuxième objet de la modification du règlement vise à une prise en compte des nuisances générées par la route départementale 943 (ancienne route nationale). Cette voie, soumise aux dispositions de la loi Barnier, supporte un trafic de véhicule important. Il est opportun pour les nouvelles constructions de pouvoir s'implanter avec une marge de recul plus importante pour limiter l'impact des nuisances sonores. Pour ce faire, il est prévu de fixer des règles de recul spécifique de la manière suivante :

« Par rapport à l'alignement avec la route départementale 943, cette limite est portée à 40 mètres. »

- En troisième lieu, la modification du règlement vise à permettre la réalisation de constructions annexes aux constructions à usage d'habitation au delà de la limite des 30 mètres fixée actuellement.

« Au-delà de cette limite de 25 mètres ou de 40 mètres pour la RD 943, les annexes des constructions à usage d'habitation (garage, abri de jardin...) sont autorisées. »

- Enfin, la distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement exigée pour tous les garages est apparue trop importante. Aussi, la modification du POS prévoit la possibilité pour les garages accolés à la construction principale de s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > \text{ou} = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres s'il s'agit d'un mur aveugle ou à 4 mètres s'il s'agit d'un mur percé de baies.

Toute construction de plus de 3 mètres de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin, d'une hauteur égale ou supérieure, existant ou réalisé simultanément.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- 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 :

Cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve que soit respectée 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 (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou un pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H < \text{ou} = L$).

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature édifiées en superstructure ne peut excéder :

- a) 60 % de la surface des îlots de propriété d'une superficie comprise entre 400 m² et 600 m².
- b) 50 % de la surface des îlots de propriété d'une superficie comprise entre 600 m² et 1.000 m², sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle qu'autorise le a) ci-dessus.
- c) 40 % de la surface des îlots de propriété d'une superficie supérieure à 1.000 m², sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle qu'autorise le a) ci-dessus.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H < \text{ou} = L$)

2) Hauteur absolue

La hauteur d'une construction, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 5,50 mètres à l'égout de la toiture.
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site et ne doivent nuire, ni par leur volume ni par leur aspect, aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, ...) ;
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, s'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Recommandations :

En couverture il est recommandé d'employer la tuile, matériau traditionnel de la région. Quand elle sera utilisée, elle sera de préférence dans les teintes rouges orangées, excepté pour les tuiles vernissées, qui seront de couleur sombre.

La pente du toit devrait être supérieure à 40°

II - Clôtures

1) Les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.
Ailleurs, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Toutefois :

Lorsque, sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

2) Les autres types de clôtures peuvent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

3) Les clôtures pleines et les murs-bahuts doivent être édifiés avec des matériaux appropriés.
Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreau de plâtre, agglomérés,...) ainsi que les éléments en ciment moulé.

4) 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 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

III - Annexes

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts (*) doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Toutefois, si leurs 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 et une longueur supérieure à 14 mètres, les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Article UD 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- cette norme ne s'applique pas aux commerces totalisant moins de 150 m² de surface hors oeuvre nette ;
- cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Pour les établissements à caractère industriel, il est exigé 1 place de stationnement pour 300 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum de 1 place pour 3 emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

Pour tous les programmes de construction, il sera aménagé 1 place de stationnement à l'intention des handicapés physiques par tranche de 50 places, avec un minimum de 1 place par programme.

Article UD 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :

Les marges d'isolement par rapport à certaines limites extérieures de la zone telles qu'indiquées au plan de zonage, doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (peupliers, charmes, érables, saules, ...) implantés en moyenne tous les 7 mètres et accompagnés de buissons (troènes, aubépines, ...) plantés tous les mètres.

Ces plantations à réaliser sont des "espaces boisés classés à créer" et en tant que tels, elles sont soumises aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UD 3 à UD 13.

Article UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.