

CHAPITRE II – ZONE UD

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf activité préexistante et circonscrite à son périmètre actuel ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone.

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (le dispositif de gestion des eaux pluviales est compris dans cette largeur).

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations à l'alignement des voies peuvent être autorisées.

Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant 2 constructions accolées.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UD 8 s'appliquent.
- 7.5.** Il n'est pas fixé de distance de recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour les constructions annexes de moins de 20 m², non accolées à un bâtiment principal.

Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain ; toutefois, ce coefficient d'emprise est porté à la moitié de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.
Les bâtiments publics sont exemptés de cette règle.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans le secteur UDv, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit et à 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ainsi que pour les bâtiments publics.
- 10.4.** Les constructions en place, ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis en UC 10.1. et UC 10.2., peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits, dans la limite de hauteur des ces volumes existants.

Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

Les longueurs de façades des constructions à usage d'habitation ou des ensembles de constructions à usage d'habitation édifiées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble ne peuvent dépasser 20 mètres.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées ou faire l'objet de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité (et notamment en faveur de la bonne visibilité aux carrefours), de prise en compte d'un risque (notamment dans les zones concernées par le risque d'inondation), de salubrité ou de nuisances.

Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2. Concernant la zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé :

Les parkings extérieurs sont autorisés à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

Article UD 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie u terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être aménagée.
- 13.4.** Les aires de stationnement requises lors des opérations d'aménagement ou de construction de collectifs doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige par are de surface consacrée au stationnement.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UD est de 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.