

ZONE UD

Vocation générale de la zone : Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions pavillonnaires.

Division en sous zonages :

- la zone UD comprend 3 sous-zonages, UD 1, UD 2, et UD 3, correspondant à des densités différentes. A l'intérieur de ces trois secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des règles particulières.
- elle comprend également deux sous secteurs UD 2a et UD 2b pour tenir compte des critères de hauteur et de densité dans des anciens lotissements.

En outre, la zone UD comprend des secteurs soumis au risque d'inondation, sur lesquels s'applique l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement, respectivement telle que :

- Un secteur « ni » correspondant à la partie fortement exposée,
- Un secteur « i » correspondant à la partie moyennement exposée,
- Un secteur « ia » correspondant à la partie faiblement exposée.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les constructions à usage industriel
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, caravane ...),
- les constructions à usage agricole
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux
- Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à l'exception de ceux autorisés en articles 2.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravane.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque
- Les affouillements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, piscine...) ou de bassins de rétention des eaux pluviales.

- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.
- Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² de SHOB par logement.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation ou pour le stationnement en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **EAU POTABLE**

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de

stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues.

Exceptions

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 4 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes, ou pour des motifs urbanistiques.
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables.
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur de ces murs.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins quatre mètres des limites séparatives, et la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant, la longueur et la hauteur de la nouvelle construction devant être inférieures ou égales à celles de l'immeuble existant,
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- dans la bande de 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, les constructions annexes à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale et 7 mètres de longueur sur cette limite.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Dans les zones inondables, se référer à l'article 8 des dispositions générales.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder :

- en zone UD1, UD2 et UD3 : une hauteur totale de 9,50 mètres et 7,50 mètres de hauteur de façade, pour l'habitat,
- en sous secteur UD 2a : une hauteur totale de 9 mètres et 7 mètres de hauteur de façade, pour l'habitat, et 3 mètres pour les garages,
- en sous secteur UD 2b : une hauteur totale de 9 mètres et 7 mètres de hauteur de façade, pour l'habitat, et 4 mètres pour les garages.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra ne peuvent, en aucun cas être doublé d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Local poubelle :

Pour toute opération de plus de 2 logements, et dans le cas où le ramassage au porte à porte des ordures ménagères ne peut être réalisé, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² entamée de SHON ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement
- Habitat locatif financé avec un prêt de l'état : 1 place de stationnement par logement

Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 place pour 2 logements ; arrondie, quand c'est nécessaire, au chiffre supérieur.

- Bureaux et artisanats : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² entamée de SHON.

- Commerces et services : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² entamée de SHON.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Hôpitaux, cliniques, centre de soins, maison de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON entamée.
- Salles de spectacles et de réunions, équipement collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de SHON entamée.
- Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
 - Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 100 m² de SHON

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² entamée de SHON ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, par logement.
- pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² pour 100 m² de SHON.
- pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de SHON.
- pour les collèges, un emplacement égal à 1m² pour 150 m² de SHON (hors plateau sportif).
- pour les lycées, un emplacement égal à 1.5m² pour 100 m² de SHON (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

A l'intérieur des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une replantation équivalente en nombre, d'essence similaire et au minimum un baliveau de 1,50 m. à 2 m.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Pour l'habitat :

UD1 : 0.5 pour l'habitat

UD2 : 0.3 pour l'habitat

UD3 : 0.25 pour l'habitat

Pour les autres usages : le COS est fixé à 0,50.