

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Elle correspond à la première extension urbaine. De densité moyenne, les constructions sont réalisées en ordre discontinu.

Comme la zone UA, elle regroupe de multiples fonctions urbaines : habitat, services et activités non nuisantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1 - L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 4 - Les parcs d'attraction,
- 5 - Les champs de tir,
- 6 - Les stands de tir,
- 7 - Les affouillements et les exhaussements de sol importants,
- 8 - Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Les établissements industriels,
- 10 - Les activités agricoles autres que celles visées à l'article UD2.

Article UD 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration,
- Pour les exploitations viticoles sur le terrain d'assiette de leur siège : les bâtiments de stockage du matériel et des récoltes directement liés à l'activité viticole,
- La création d'installations classées, soumises à déclaration,
- Les activités classées liées au caractère de la zone à condition :
 - que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions ou installations techniques d'intérêt public(transformateur, poste de relèvement, etc...)

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - Accès et voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 – Toute création d'accès reste soumise à avis du gestionnaire de la route

4 -Tous les nouveaux accès directs sur la RN 100 sont interdits, les accès existants sont maintenus mais ils devront être supprimés chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

a -Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b - Pour les constructions individuelles isolées, au coup par coup, dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes au règlement sanitaire départemental et aux textes en vigueur, pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif d'assainissement devra rester possible.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire autorisé.

Pour les terrains situés en bordure de la RN 100, si la gestion des eaux pluviales implique la création de bassins de rétention, ceux ci seront situés le long de la dite RN 100, s'adaptant à la topographie et aux plantations existantes et participant à l'aménagement des ces abords.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pour les opérations de lotissement ou de groupe d'habitations, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 1 000 m².

Les constructions isolées ne peuvent être envisagées que sur des terrains d'au moins 1 000 m². Une adaptation de 10 % de cette superficie peut être admise.

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

1 - Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées aux documents graphiques.

Le long de la RN 100 les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

2 - Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe.

3 - Le long des autres voies, ouvertes à la circulation publique et à défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à au moins : 6 mètres de l'axe.

Des adaptations sont admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extension.

4 - A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions seront édifiées de telle façon que la distance horizontale de tout point à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 3 mètres. En aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres. Les constructions annexes pourront être implantées à la limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UD 9 - Emprise au sol

Néant

Article UD 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toits et 9 mètres au faîtage.

Article UD 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains .

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs ... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Une simplicité de volumes et de silhouettes sera recherchée.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souleion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire. D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

4 - Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, chaque fois que possible, ou établies sous les corniches de maison en maison. Elles seront obligatoirement enterrées pour les traversées de rues et de places.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton,...)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installations liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphiques.

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront de couleur GRISE Référence : RAL 7000

Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques.

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Habitat

. Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (garage ou aire aménagée).

. 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et plus (garage ou aire aménagée).

- Bureaux

Trois places de stationnement par 60 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.).

- Commerces

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors-oeuvre nette de vente.

- Hôtels et Restaurants

Une place de stationnement par chambre ou 5 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

- Ateliers et dépôts

10 % de la S.H.O.N.

- Etablissements recevant du public

Une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 - Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces communs plantés d'arbres de hautes tiges d'une surface d'environ 10% du terrain à aménager.

3 - Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS SITUÉS EN BORDURE DE LA RN 100

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible ou seront remplacées.

Lors de l'élaboration des plans de masse des projets de construction, les espaces libres de construction, au-delà de la limite du domaine public devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement des voies figurées sur les documents graphiques.

Les prescriptions concernant les obligations de plantation figurent dans le dossier ETUDE PAYSAGÈRE.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places consécutives

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UD est égal à :

1 - Pour les constructions isolées, à usage d'habitat individuel, de petites activités, au coup par coup, non raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées : 0,10

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées : 0,35.

3 - Pour les autres constructions autorisées raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées : 0,50.

Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers...) ne sont pas soumis à la règle de densité. Cette dernière résulte de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Article UD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.