

TITRE II – Chapitre IV

ZONE UD, UD_A, UD_I, UD_C et UD_L

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les zones UD font partie des zones d'extension correspondant à la troisième couronne d'urbanisation.

Elles sont localisées au Sud de l'Av. de Gaulle, à l'Est de la Commune, de Doumayne Nord à la rocade au-delà de la 2^{ème} couronne d'urbanisation puis au Nord, au-delà de la zone UC.

Par ailleurs, c'est aussi la zone UD qui intègre une partie de la surface d'urbanisation des Dagueys.

Si elles sont principalement affectées à la construction d'habitations, les zones UD accueillent également une grande diversité de vocations allant de l'équipement collectif, aux bureaux et services en passant par l'hôtellerie, les terrains de camping, le commerce ou l'artisanat.

Leur caractéristique principale cependant correspond à un tissu assez souple et lâche, bien adapté à un début d'urbanisation.

Cette zone comporte un secteur UD_A où les constructions ne seront autorisées qu'après remblaiement des terrains ainsi que des secteurs inondables UD_I reportés sur le plan des zones inondables annexé et POS et qualifiés de « zones bleues ».

Les zones UD_C sont des sous-secteurs de la zone UD, situés aux Dagueys, au Pintey et au Verdet. Le règlement de la zone UD s'applique aux zones UD_C à l'exception de dispositions particulières dans les articles UD1, UD2 et UD11.

La zone UD_L est un sous-secteur de la zone UD, située aux Dagueys. Le règlement de la zone UD s'applique à cette zone UD_L, à l'exception de dispositions particulières dans les articles UD1 et UD11.

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

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone dont celles de l'alinéa 5-4 relatives à la Loi Barnier

(Entrées de Ville), de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UD_I.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UD 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - artisanal, et d'entrepôt, de surface limitée à 1500 m² (SHON),
 - commercial de surface limitée à 1500 m² (SHON) sauf en zone UD_c
 - industriel, de surface limitée à 1 500 m², sauf en UD_v où elles sont exclues
 - de bureau ou de services,
 - culturel,
 - culturel ;
- Les constructions et ouvrages d'équipement collectif ou public ;
- Les constructions et installations à usage sportif, touristique et de loisirs ;
- Les bowlings sont autorisés en zone UD_c, sauf dans la zone UD_c du Verdet.
- Les parkings aménagés ;
- Les lotissements à usage de jardins familiaux ;
- Les lotissements de toute nature et les ensembles d'habitations ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les terrains de camping publics ;

- Dans la zone d'isolement acoustique indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur ;
- Les dépôts de matériaux nécessaires au Service Public ou liés à une activité artisanale contiguë sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la protection du milieu naturel et qu'ils soient occultés ;
- Les équipements publics nécessaires à l'accueil des gens du voyage. ;
- L'amélioration et la modification des installations classées existantes non compatibles avec la vocation de la zone, dans la mesure où les travaux conduisent à réduire notablement les nuisances.
- En zone UD_L, seules seront admises les constructions à usage :
 - o d'activités de loisirs et sportives
 - o d'équipements publics,
 - o de logements de fonction liés aux équipements publics
 - o d'hôtellerie,
 - o de restauration liée à l'activité du lac des Dagueys.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Ce qui n'est pas autorisé à l'article UD 1 est interdit.

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation de type « mobile » ;
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UD 1 ;
- Les discothèques et bowlings seront interdits en zone UD ainsi que dans la zone UDc du Verdet.
- Les dépôts non autorisés à l'article UD 1 et en particulier les dépôts de vieux véhicules ;
- Les bâtiments mobiles non soumis à permis ou déclaration de travaux à l'exception du mobilier urbain ou de dispositifs temporaires de chantier ;
- Les caravanes isolées ;

- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- Les exhaussements de sol sauf, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, s'ils répondent à des impératifs techniques ou s'ils visent à assurer la sécurité des personnes ou à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées aux risques d'inondation ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les constructions situées dans les zones de nuisances dues au bruit ne respectant pas les conditions prévues à l'article UD 1.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les articles du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UD₁.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre 1 – Dispositions Générales – sont applicables. Les dispositions suivantes complètent ces prescriptions.

1 – Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

2 – Voirie

- Les dimensions et formes des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. »

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-2 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain d'assiette du projet doit représenter une surface d'au moins 300 m².

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf dispositions contraires issues de l'article 5-4 du Titre I,

les constructions nouvelles devront être implantées à **l'alignement** de la voie de desserte publique ou privée ou de l'emprise publique **ou/et avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à cet alignement.

- Les constructions existantes non conformes au POS, ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPRATIVES

- Les constructions seront implantées sur **au plus une limite séparative latérale**.

La distance à toute limite séparative latérale non contiguë sera d'au moins H/2 avec un minimum de 4 m. (*H : hauteur prise à l'égout du toit*)

- L'implantation des **piscines** devra être contiguë aux limites séparatives ou s'en éloigner d'une distance minimale de 4 mètres.
Cette distance se mesurera à partir des limites extérieures de la plage entourant le bassin.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à $H/2$ avec un minimum de 4 m.
(*H : Hauteur prise à l'égout du toit*)
Cette distance peut être réduite à 3 m lorsque les parties des façades vis à vis ne comportent pas de baies principales. (les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales).
Seul le minimum de 4 m est exigé lorsqu'une des constructions est un équipement collectif ou public.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est de 40 % pour les bâtiments à usage d'habitation et de 60 % pour les autres bâtiments.
Il n'y a pas de limite d'emprise en zone UDc pour les bâtiments à usage commercial.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, à l'égout du toit, est fixée à 7 m pour les constructions d'habitation individuelle.

A l'égout du toit, la hauteur des autres constructions ne pourra excéder trois étages sur rez-de-chaussée (R + 3), sauf en zone UD_v où elles sont limitées à 7 m.

Cependant ces hauteurs doivent rester inférieures ou égales à la largeur de la voie et de la voie la plus large lorsque l'implantation est située en angle.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques particuliers ou de faible emprise : souches de cheminée et de ventilation, acrotères, ouvrages et constructions répondant à des impératifs fonctionnels.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.
- Cet article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions définies à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales – sont applicables et sont complétées comme suit :

Toute construction ou toute action sur le bâti autre que celle d'entretien, devra prévoir un accès et une circulation distributifs des étages, séparés, dès la rue ou l'extérieur, de ceux du rez-de-chaussée, lorsque étages et RDC auront une destination différente et en particulier dans le cas d'un commerce.

Les constructions devront présenter une cohérence des volumes, une unité de structure, d'aspect et de matériaux ainsi qu'une bonne intégration au paysage et à l'urbanisme éventuellement pré-existant.

1 – Bâti existant

Tous les travaux le concernant doivent être prévus dans le souci de sa mise en valeur.

Sera proscrit, tout ordonnancement rompant l'homogénéité du paysage de la rue.

2 – Façades commerciales

Dans le cas de décoffrage, il sera bon de « sonder » les éléments (arcades, piédroits, linteaux en feuillure, percements initiaux de baies...) qui ont pu être camouflés par des transformations successives.

Store-bannes mobiles ou auvents légers plastiques rigides sont autorisés dans la mesure où ils respectent la composition de la façade. Ils ne devront pas amoindrir une cohérence visuelle générale en cassant littéralement l'unité de la façade entre partie

haute et partie basse. Ils s'inscriront en largeur à l'intérieur des percements. Dans le cas des store-bannes mobiles, leur mécanisme et coffrage devront être discrets.

Le tout sera soigné et choisi en harmonie avec l'ensemble de la façade tant pour les teintes que pour les formes et dimensions (tombants réduits à 40 cm environ, limites aux contours simples, pas de surcharge des messages).

3 – Menuiserie – Serrurerie – Fermeture

Les menuiseries en bois, en PVC, en aluminium anodisé, en acier inox ou acier peint, seront traitées avec le souci d'un bon vieillissement des installations.

Elles devront tendre, à bien proportionner les éléments ou à fractionner les « éventrements » trop vastes. Menuiseries et vitrages seront composés en harmonie avec le caractère général de la façade.

Les coffrages des éléments métalliques seront choisis peu volumineux et peu saillants. Les rideaux métalliques pleins sont à écarter.

4 – Coloris

- Pour les bâtiments à usage d'activité, on recherchera la composition d'ensembles homogènes de teintes plutôt foncées, rehaussées de structures apparentes, de « liserés » ou lignes teintés de couleurs vives.
- Dans les secteurs prolongeant une urbanisation déjà effective, on recherchera une harmonie avec le paysage bâti lorsqu'il s'inscrit dans le présent règlement.
- Seront évités en général, tous les mélanges de tons qui « virent » dans le temps ou vieillissent mal (vert d'eau, bleu azur, mauve).

5 – Constructions nouvelles

Toute conception devra tenir compte des caractéristiques du site et de l'environnement notamment en ce qui concerne :

- La volumétrie des constructions : on évitera de la réduire à une unique masse compacte (le « cube ») non architecturée ;
- La forme, la pente et le type des toitures ;
- La forme et la proportion des percements ;
- La nature et la coloration des matériaux utilisés en général.

Toute forme d'architecture novatrice pourra être autorisée si elle est intégrée au site.

6 – Toitures – Couvertures

Les toitures-terrasses exclusives (sur la totalité du bâtiment) sont interdites sauf en zones UDC et UD_L.

Elles pourront recouvrir partiellement les constructions neuves ou les extensions.

Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale, ni aux projets liés à une fonctionnalité spécifique à l'usage du public.

7 – Clôtures

Minérales ou végétales, elles ne devront en aucun cas dépasser 2 m de haut.

Elles seront intégrées au projet global, au site et à l'environnement.

Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la Sécurité des automobiles.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

S'appliquent les prescriptions de l'article 8 du Titre I – Dispositions générales -

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement découvertes devront être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins par véhicule, selon une implantation groupée ou diffuse en fonction d'une qualité fonctionnelle et architecturale accrues.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et les implantations des constructions devront respecter au mieux la végétation existante.

De plus, pour les groupes d'habitations et les lotissements, un espace commun doit être aménagé et planté :

- d'au moins 30 m² par lot (par logement pour les projets d'habitation) avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant si la superficie du terrain d'assiette du projet est égale ou supérieure à 1 ha,
- d'au moins 10 % de la surface de l'unité foncière dont au moins les 2/3 d'un seul tenant, si cette dernière est comprise entre 5 000 m² et 10 000 m².

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

L'article 9 du Titre I – Dispositions Générales - s'applique aux secteurs UD₁.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,8.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de dépassement possible sauf dans le cas prévu à l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme de reconstruction après sinistre en respect de l'article 5-10 du Titre I – Dispositions générales – .