ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une **zone urbaine aérée essentiellement à vocation d'habitat** recouvrant les **zones d'urbanisation sous forme pavillonnaire.***

*Elle comprend **cinq secteurs** sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières :*

- ***le secteur UD1** correspondant aux zones pavillonnaires d'habitat dense et un **sous-secteur UD1a** qui accueille une résidence séniors.*
- ***le secteur UD2** correspondant aux zones pavillonnaires d'habitat peu dense et en assainissement non collectif.*
- ***le secteur UD3** correspondant à la partie Est du Montadou où, pour des raisons techniques et paysagères, une densité moindre s'applique.*
- ***le secteur UD4** correspondant au parc de l'Aiguillon*

Une partie de la zone UD est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone UD est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UD2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 900m^2 doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales ;
- les carports et abris voitures à condition de ne pas dépasser 15 m^2 d'emprise au sol au niveau du terrain naturel et d'être ouvert sur au moins 75% de leur linéaire le long des voies et emprises publiques.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 (y compris la transformation d'usage d'un accès existant).

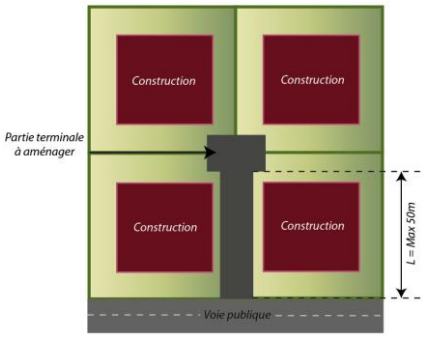
Le nombre d'accès sur la voie publique est limité à un par unité foncière initiale.

Les nouveaux accès privés doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée à titre provisoire ou définitif que si leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres et si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.



Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Dans les secteurs UD1, UD1a, UD3 et UD4 : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UD2 : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être équipée d'une installation individuelle de traitement et d'évacuation des eaux usées conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UD 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux de communication électronique, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

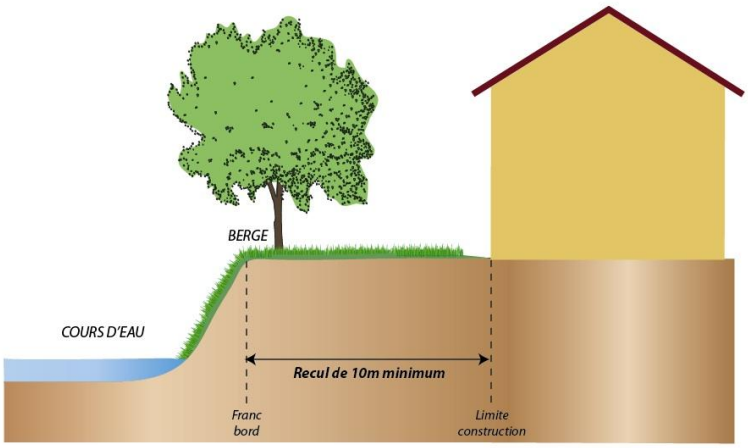
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

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

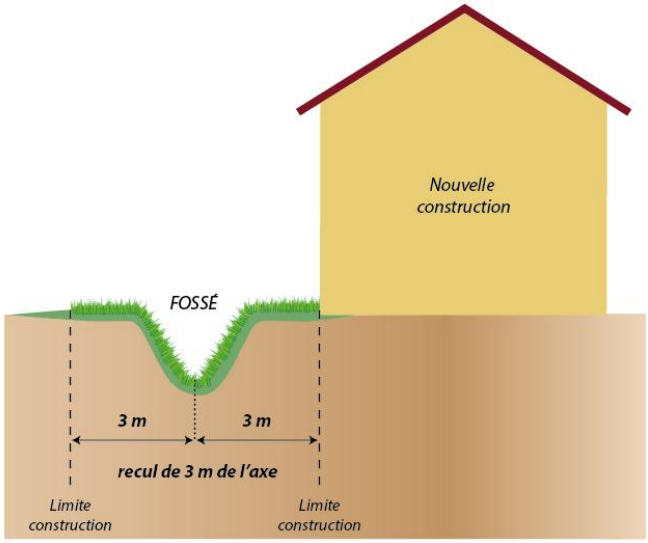
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la voie verte ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



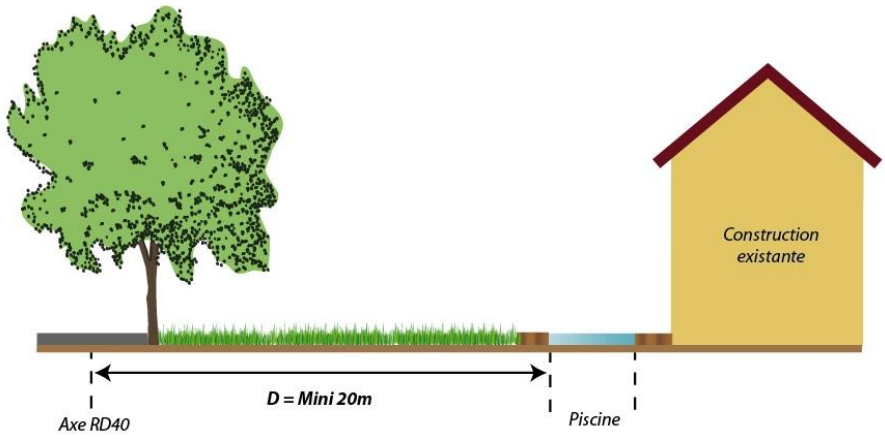
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

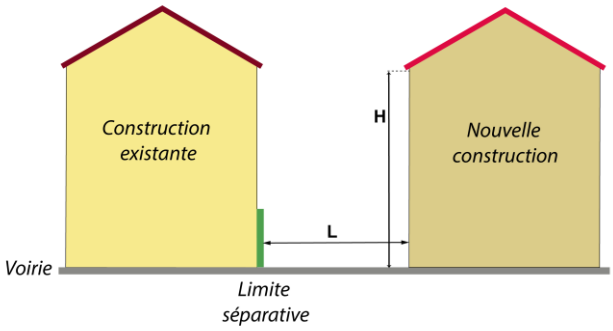
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 1 mètre de l'emprise des autres voies.



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

Toute nouvelle construction (à l'exception des piscines) doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2 avec minimum 3 mètres).



L = H/2 avec un minimum de 3m

Seulement en UD1 : l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions annexes (hors piscines) d'une hauteur maximum de 3 mètres au faîtage et d'un linéaire maximum de 5 mètres.

Dans tous les secteurs :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

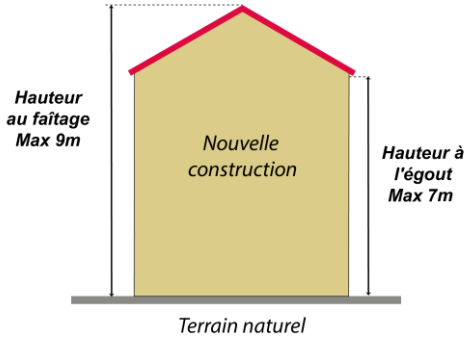
ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à :

- 0,40 dans le secteur UD1 excepté dans le sous-secteur UD1a où il n'est pas réglementé
- 0,25 dans le secteur UD2
- 0,20 dans les secteurs UD3 et UD4

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage des toitures.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, cheminée, antennes, … ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires, sanitaires, sportifs,…). Ces derniers ne pourront toutefois pas excéder 12 mètres au faîtage. Les éoliennes ne pourront quant à elles pas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur au faîtage de la construction.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Toitures :

Les couvertures (exceptées celles pour les toitures terrasses) seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Toutefois, pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m^2, les tuiles ne sont pas obligatoires.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture traditionnelle sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente ne sont admises que dans les cas suivants :

- Si la toiture est accolée à une construction existante,
- Si leur surface est inférieure à 20 m2 pour une construction nouvelle non accolée à une construction existante.

Les toitures-terrasses sont admises.

Couleurs et matériaux *:*

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

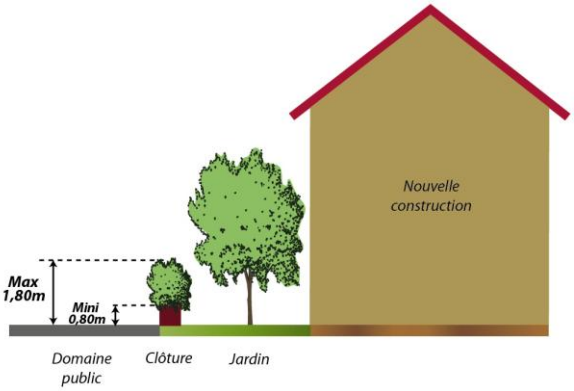
Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

En bordure du domaine public :

- elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
- elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur minimum surmontés d'un grillage, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie d'un dessin très sobre.
- elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.



En limites séparatives :

- elles seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive.
- les parties bâties, s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Le long des cours d'eau et fossés :

Les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Bâtiments annexes *:*

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc… doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

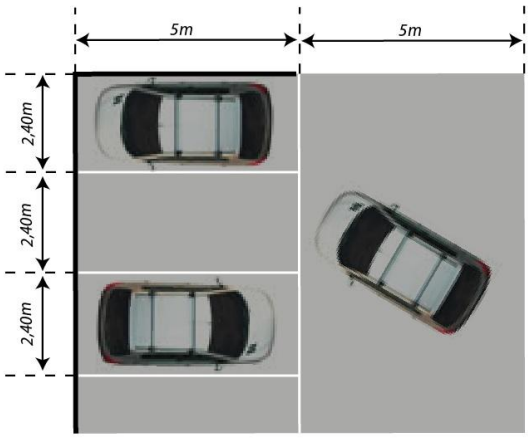
L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visiblité depuis le domaine public.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat** :
    - **Dans la zone UD (excepté dans le sous-secteur UD1a) :** 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour 4 logements créés dans le cadre d'opération d'ensemble ;
    - **Dans le sous-secteur UD1a** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface de plancher entamée.

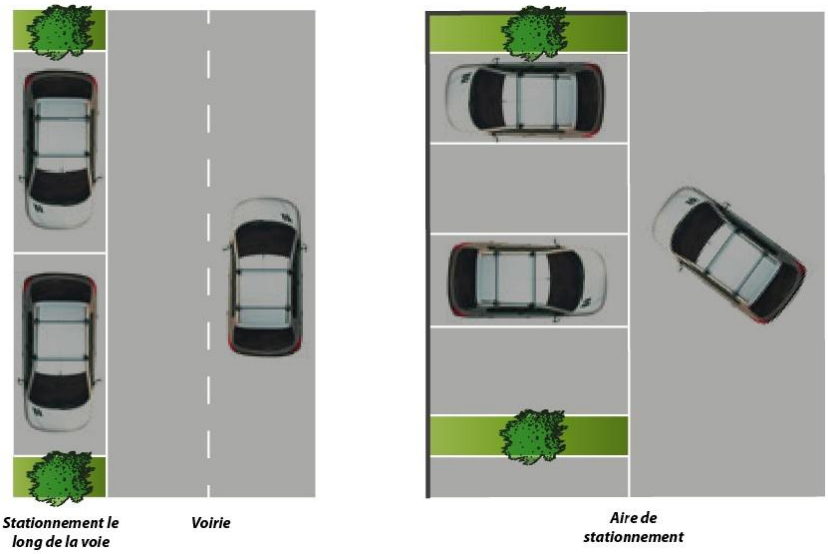
  En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

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

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opération d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, …).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.



Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer

l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres, excepté dans le secteur UD4 où ce pourcentage est fixé à 50%. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,…

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.