

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

La **zone UD** correspond à un paysage urbain structuré par des équipements publics. Cette zone présente une vocation d'équipements et de bâtiments d'intérêt communal (services techniques, scolaires, sportifs, de loisirs, ...).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les équipements hôteliers
- les bâtiments à usage :
 - agricole ou forestier
 - artisanal
 - de commerces et d'entrepôts commerciaux
 - les équipements hôteliers

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.
- les habitations et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article UD 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions ou installations à usage d'équipement doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait d'au moins cinq mètres.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit sur la limite soit avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Article UD 8

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

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UD 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > soit à deux pentes comprises entre 40° et 55° sur l'horizontale.
 - > soit terrasse

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans une gamme de crème, sable, à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel est admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être en bois naturel ou peint, ou métallique laqué.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage d'une hauteur de 2 m, le grillage sera un treillis soudé de couleur verte (RAL 6005).

DIVERS

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

Article UD 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article UD 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale rappelant celle des parcs.

- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UD 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.