

CHAPITRE IV

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone occupée par des services à caractère public dont les activités sont liées aux besoins socioculturels, sportifs, éducatifs, culturels, etc ... des collectivités.

Cette zone comprend les secteurs :

- UDa destiné à de l'habitat collectif, groupé,
- UDb destiné à des activités liées aux besoins sanitaires, médico-sociales et sociales

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 – Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent règlement.
- 2 – L'ouverture de campings, caravanes au sens du décret du 26 février 1968, les villages de vacances, les gîtes ruraux, les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat mobile, le camping à la ferme, les aires naturelles de campings, les habitations légères de loisirs, etc ... ;
- 3 – Le stationnement temporaire des caravanes.
- 4 – L'ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes, des bateaux ou leurs hivernages.
- 5 – L'ouverture de sablières, ballastières et carrières.
- 6 – La division parcellaire en vue de la création de lotissement de quelque nature que ce soit, sauf celle indiquée à l'article UD2.
- 7 – Les lotissements à usage artisanal, industriel ou d'activité, sauf ceux indiqués à l'article UD2.
- 8 – Les lotissements à usage d'habitation et de groupes d'habitations, sauf ceux indiqués à l'article UD2.
- 9 – Les immeubles collectifs d'habitation, de bureaux ou autres, sauf ceux indiqués à l'article UD2,
- 10 – Les dépôts à l'air libre, tels que ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de récupération, de démolition, déchets, matériaux divers etc...
- 11 – Les bâtiments à usage agricole.
- 12 – D'une manière générale toute activité n'ayant pas un rapport direct avec la destination générale de la zone.
- 13 – Le découpage foncier en vue de la réalisation des jardins familiaux.

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ... des établissements autorisés dans la zone.

Les établissements sanitaires, sociaux, éducatifs ... à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'habitat ou à l'hébergement permanent.

Les établissements de sport, de loisirs, de détente... à condition qu'ils soient indispensables à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions, agrandissements, aménagements à condition qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

La construction de bureaux liés au caractère de la zone.

Dans le secteur UDa sont autorisées les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient collectives ou groupées et destinées prioritairement au logement de personnes âgées.

Dans le secteur UDb sont autorisés :

- la division parcellaire en vue de la création de lotissement à condition que leur nature soit strictement liée à la destination du secteur
- Les lotissements à usage d'activité à condition qu'elle soit strictement liée à la destination du secteur
- Les immeubles collectifs de bureaux ou autres à conditions qu'ils soient destinés prioritairement à des activités sanitaires, médico-sociales et sociales

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération.

Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès au terrain doit être direct à partir de la voie publique.

L'accès au terrain doit être réalisé et entièrement aménagé.

Les voies nouvelles carrossables en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à comporter une palette de retournement, un espace de dégagement ou un élargissement suffisant pour permettre aux véhicules de gabarit moyen de faire demi-tour.

Toute construction ou installation doit donner sur une voie permettant un accès aux véhicules de sécurité civile ou de défense contre l'incendie.

Tout aménagement, extension de quelque nature que ce soit, doit être accompagné si besoin, d'une amélioration des conditions de desserte et d'accès dont la géométrie et les caractéristiques sont définies par les Services compétents, en fonction de l'importance de l'opération.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes et sans stagnation.

3 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être dirigées et gérées avant écoulement vers des dispositifs adaptés dans le réseau collectif.

4 – AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être raccordée aux différents réseaux publics existants en souterrain.

5 – DIVERS

Toutes les dispositions du présent article sont applicables à tous types de constructions ou d'installations admises ou existantes dans la zone.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Les bâtiments doivent être édifiés à 5 (cinq) mètres minimum de l'alignement du domaine public ou de celui qui s'y substitue en cas d'élargissement prévu.

En cas de bâtiment existant, les travaux visant à agrandir la superficie des locaux, doivent être conçus de façon à conserver un espace libre tendant à conserver ou à créer au maximum l'idée de prospect.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite d'emprise le long des voies existantes et sur la limite nouvelle des voies modifiées ou à créer.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'édification est commandée par des impératifs techniques, technologiques de construction, de gestion ou d'exploitation ne sont pas soumis à retrait.

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ne joignant pas la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Des bâtiments jointifs peuvent être admis sur les limites séparatives si leur hauteur est sensiblement égale et dans le respect des autres dispositions du présent règlement de zone.

Des bâtiments nouveaux peuvent être adossés à des bâtiments existants sur fonds voisin.

Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux, sous l'emprise du bâtiment à édifier, et s'entend jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12.50 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

2 – SOLUTIONS DE BASES

a) Matériaux apparents en façades

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

b) Menuiserie

Forme : verticale

Nature : bois peint

Couleurs : en harmonie avec l'enduit des façades

a) Toitures

Forme : pente de 25 % à 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

b) Clôtures

Nature : en harmonie avec les façades.

Forme : En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture...

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les bâtiments abritant des services publics ou similaires, le nombre de place de stationnement est évalué en fonction de l'utilisation et de l'importance du service, en accord avec les Services compétents et ceux gestionnaires des accès à cette opération.

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place et demi de stationnement par logement.

Pour les bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de SHON.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être compatibles avec les opérations envisagées.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant des contraintes d'emprise, de prospects, de hauteur prévues aux articles précédents.

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

NEANT