

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone**

La zone UD est dédiée aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### **Article UD1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les bureaux,
- les commerces,
- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UD2.
- Les constructions à usage hôtelier,
- le stationnement des caravanes au sens des articles R 443-4 et R 443-5 du code de l'urbanisme.

### **Article UD2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions isolées (cf glossaire) sont autorisées.

### **Article UD3**

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

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

## **Article UD4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

L'évacuation des eaux pluviales et usées devra se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour tout logement, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Toute construction nouvelle peut-être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égale à 1m<sup>3</sup>, dont un trop plein sera raccordé au réseau collectif. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

#### **3. Réseaux concessionnaires**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

## **Article UD5**

### **La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

## **Article UD7**

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 8 m par rapport aux limites séparatives. Pour les constructions isolées, l'implantation devra être réalisée avec un minimum de 3 mètres de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article UD8**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD9**

### **L'emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UD10**

### **La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le sol du rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 1,20m par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

## **Article UD11**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

#### **1. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### **2. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **Article UD12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2, 50 mètres,
- dégagement : (6 x 2, 50) m<sup>2</sup>

#### **2. Nombres de places de stationnement à réaliser**

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, il sera aménagé un nombre de places suffisant à l'usage des visiteurs.

## **Article UD13**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UD14**

### **Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Il n'est pas fixé de règles.