

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UD correspond à une zone destinée à l'accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.)

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UD2.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

ARTICLE UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

4.4 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

ARTICLE UD 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe

de la RD15 et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les reconstructions ou extensions de bâtiments sur emprise préexistante et pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UD 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 9 - Hauteur maximale des constructions

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE UD 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

10.1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

10.2 - Dispositions particulières :

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

10.3 - Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

10.4 - Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

10.5 - Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

ARTICLE UD 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

11.1 - Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre

11.2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

11.3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation.

ARTICLE UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage. Un minimum de 20% de la superficie des terrains doit être traité en espace vert.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UD 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé