

CHAPITRE 4 : ZONE UD

ZONE URABINE POUR L'ÉQUIPEMENT ÉDUCATIF AULIEUDIT « LES BOIS DE DEJARDS »

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées

- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement
- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m ;

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives touchant une voie.

Les annexes, exception faite des piscines et des abris de jardin, peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas ladite limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Façades

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions peuvent comporter des versants à pente ou être en terrasse.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont

- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage métallique, en bois, en aluminium ou en PVC), d'une hauteur maximale de 2 m;
- des haies végétales libres ou taillées doublées ou non de grillages, d'une hauteur maximale de 2 m et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales libres ou taillées d'une hauteur maximale de 2 m,
- les haies végétales libres ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 2 m,
- les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment toute hauteur maintenues à 2 m.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Une place au moins égale à 200 m² de la surface de plancher des constructions est affectée au stationnement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx... et pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre...).

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé