

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées aux sports, aux loisirs et au tourisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature sauf celles autorisées à l'article UD 2.

#### **ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES OU SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

##### **Sont admis :**

- les terrains de sports (football, tennis, golf, etc...) ainsi que les constructions ou installations qui leurs sont directement liées (gradins, vestiaires, club-houses...)
- les aires de jeux
- l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et de camping-caravanning
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des installations citées au trois alinéas ci-dessus
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

##### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 681 du Code Civil.

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.

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

##### **2 - Voirie**

La création de voies publiques ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ; largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

#### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### a) eaux usées

Le raccordement par canalisation souterraine au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois en l'absence de réseau public l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Les terrains de camping et de caravaning ou de camping-caravaning doivent comporter des installations sanitaires communes raccordées au réseau d'assainissement. Toutefois en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé selon les conditions définies au paragraphe ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **3 - Ordures ménagères**

Dans les terrains de camping, de caravaning ou de camping-caravaning, des dispositifs devront être prévus pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères, ces dépôts devront être tenus à l'écart des installations et dissimulés par des plantations. Ils devront faire l'objet d'un ramassage régulier à la diligence de la commune ou à la suite d'une convention avec une entreprise de ramassage.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent assurer une continuité de la ligne d'implantation dominante.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.
- La distance entre un bâtiment et une installation ne doit jamais être inférieure à 3 mètres
- La distance entre deux installations ne doit jamais être inférieure à 2 mètres.

Ces distances peuvent être réduites en cas de contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas la hauteur d'une construction nouvelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faitage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, culturel ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Néanmoins les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou fonctionnelles.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Principe général**

Le permis de construire 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 à 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.

### **2 - Dispositions particulières**

#### a) clôtures :

- sont interdites les clôtures en murs pleins, en parpaings, en béton armé, en plaques de fibrociment, les murs bahuts, les clôtures constituées de matériaux de récupération
- les clôtures seront, soit en haie naturelle, soit en grillage plastifié vert doublant les haies végétales
- la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres

Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

#### b) matériaux :

- sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement (parpaings, briques creuses)

#### c) aspects des constructions :

- les murs et toitures des bâtiments doivent s'inscrire dans une composition architecturale homogène

#### d) voirie :

- les tracés rectilignes de voirie interne des campings, caravanings ou camping-caravaning doivent être évités.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les terrains de camping, de caravaning et de camping-caravaning, des emplacements devront être prévus pour les véhicules en dehors des parcelles privatisées à raison d'une place de stationnement pour 10 emplacements de caravanes ou installations.

Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aulne glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).

Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 5 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions.

La capacité maximum à l'hectare est de 80 emplacements pour le camping, le caravanning et le camping-caravanning.