

ZONE UD

La zone UD est destinée à accueillir des équipements scolaires, éducatifs et sportifs.

Elle englobe le collège Racan, situé rue du 8 mai 1945, et viendra ainsi conforter le pôle existant.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Rappel

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et celles non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements sportifs,
- les équipements scolaires et éducatifs,
- les constructions liées aux établissements d'enseignement scolaires et éducatifs,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements ou équipements,
- les constructions à usage d'hébergement collectif,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UD 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - 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).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UD 4.

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

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites d'emprise des voies publiques.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les bâtiments devront être édifiés en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Toutefois les constructions en limites séparatives peuvent être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu, ...).

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LINES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions est fixée à 15 mètres maximum, cette hauteur pouvant être revue pour considérations techniques.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre urbain et paysager, par leur implantation, leurs proportions et leur silhouette.

Les logements éventuellement nécessaires à la surveillance des activités doivent dans la mesure du possible être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Sont interdits :

- toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,
- tous les matériaux laissés à nu et prévus pour être enduit (recouvert),
- les couleurs vives et criardes.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes, en dehors des voies de circulation pour assurer le stationnement des véhicules.

Les normes données ci-après sont des normes minimales. Des places de parking supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de la construction et de l'importance de sa fréquentation.

Equipements scolaires :

- écoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe,
- lycées : 2 places / classe,
- établissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants,
- pour les bureaux administratifs : 1 place / 40 m² de SHON.

Autres équipements : il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles seront appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins « un arbre de haute tige » :

- pour 4 places de parking avec la possibilité de regrouper les plantations,
- pour 100 m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.