

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UD correspond aux terrains occupés par des équipements à savoir le domaine de l'établissement hospitalier de Forcilles (secteur UDa) situé au sud-ouest de la commune et les équipements communaux (secteur UDb) situés au nord-ouest de la commune entre le Clos Prieur et le Clos de la Vigne.

Ces vocations spécifiques d'intérêt général doivent y être pérennisées et l'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect des qualités des milieux environnants.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 354, telle qu'elle figure au plan (classement des voies sonores inséré en annexe), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par l'arrêté n° 99 CAI 1CV 019 du 15 février 1999.



RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des équipements communaux.

- Que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux, dans le domaine de l'établissement hospitalier de Forciilles, l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitat pour le personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'établissement hospitalier et les constructions nouvelles à usage des activités nécessaires au fonctionnement de l'établissement hospitalier.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UD 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 ou à un captage existant, présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – Collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UDa (Forcilles) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UDb :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteur UDa (Forcilles) :

La hauteur des constructions est fixée à R+4 maximum.

Secteur UDb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions repérées aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L 123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture et/ou façades, repérés aux documents graphiques N°4.2 et 4.3 comme éléments de paysage en application de l'article L.123-1. 5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démolit.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain propre de l'opération, en dehors de la voie publique.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les éléments de paysage :

Pour les éléments naturels ou végétaux répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1. 5 7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.