

CARACTERE DE LA ZONE (*rappel extrait du rapport de présentation, non opposable aux demandes d'autorisations de construire*)

Cette zone est réservée à l'accueil de grands équipements d'hébergements collectifs et activités de service.

UT

ARTICLE UT 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère, du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2 - Les constructions à usage artisanal ou industriel autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 3 - Les constructions à usage agricole ou forestier autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception des éco-points.
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 - Les HLL, les mobil-homes et caravanes isolées.

ARTICLE UT 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité liées à une collectivité installée préalablement dans la zone et les installations classées qui sont nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...)
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

ARTICLE UT 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

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

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

ARTICLE UT 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

a - eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b – Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III – Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Ce raccordement doit être réalisé en souterrain dans les quartiers où l'effacement des réseaux aériens a déjà été réalisé.

IV - Téléphone et autres réseaux :

Les réseaux de distribution nécessaires à l'alimentation et au raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, dans les quartiers où l'effacement des réseaux aériens a déjà été réalisé.

ARTICLE UT 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UT 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public des voies et emprises publiques. L'implantation à l'alignement de la voie peut également être autorisée, si les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante implantée avec un recul différent. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE UT 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE UT 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UT 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions individuelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage.

Dans le cas de logements collectifs, le nombre de niveau autorisé ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée. La hauteur maximale autorisée étant de 12 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 10 m au faîtage.

ARTICLE UT 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité des matériaux compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

1 - Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli ou brun, ou similaire (couleur, dimensions).

Les pentes de toit doivent être définies en fonction du matériau utilisé.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise. Tout matériau réfléchissant est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

Dans le cas de construction à usage d'activité, l'utilisation du bac acier est autorisée sous réserve d'adopter une teinte sombre (rouge foncé, brun, gris foncé ou noir);

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi" en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux.

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés. Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et adopter une couleur comprise dans le nuancier départemental.

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.

4 - Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur maximum de 1 m (excepté en cas de

soutènement) où à l'aide d'une palissade bois, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale, composée d'essences locales variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m. Au niveau des intersections, la hauteur des clôtures non transparentes (végétation comprise) est limitée à 1 mètre.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

5 – Ouvrages techniques et Installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire (beige foncé) ou bardages bois.

ARTICLE UT 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sur le terrain supportant la construction, ou sur un terrain situé dans le voisinage immédiat.

ARTICLE UT 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues est à privilégier.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité. Ils sont plantés et aménagés.

Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées.

Aux intersections de deux ou plusieurs voies ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et clôtures ne peut excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre des embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Toutes les plantations d'arbres et de haies sur des propriétés riveraines des routes départementales doivent respecter les distances minimales avec le domaine public départemental.

ARTICLE UT 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé