

3. ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs urbains d'équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

UD-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X A conditions : - d'être nécessaire au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone, - intégré au volume bâti de l'équipement d'intérêt collectif - de ne pas dépasser 80 m ² de surface de plancher	X dans la zone UD de l'aérodrome
	Hébergement		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X Uniquement dans la zone UD du Pôle Santé : Les activités liées à la santé	X Dans les zones UD autres que

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
				celle du Pôle Santé
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
	Entrepôt		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)

Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Article 19: Transports de gaz naturel haute pression

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à aux activités liées à l'équipement et sous réserve de leur insertion paysagère	
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées			X
Eoliennes (grand éolien)			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à aux activités liées à l'équipement et sous réserve de leur insertion paysagère	

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

UD-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UD-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

UD-2—1-1-Emprise des constructions

Constructions à usage d'habitation (logement) :

- l'emprise est limitée à 80 m² de surface de plancher.

UD-2—1-2-Implantations

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en continuité des constructions existantes,
- soit en observant un retrait de 10 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Le long de la RD148 : (UD secteur aérodrome)

- les constructions et installations, aires de stationnements doivent être implantées au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier)

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en continuité des constructions existantes (extensions).

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à alignements.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

UD-2—1-3-Hauteur des constructions

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants et dans le paysage, notamment en vues lointaines.

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximale :

- La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais.

Le long de la RD148 : (UD secteur aérodrome)

- La hauteur maximum admise n'excèdera pas 15 mètres, sauf pour les équipements techniques et leur superstructures associées qui sont exemptées de règle de hauteur lorsque leur caractère technique l'impose (tour de contrôle, conduits d'extracteurs, cage technique d'ascenseur, d'élévateur...),
- La hauteur des constructions devra respecter les contraintes des servitudes aéronautiques.

UD-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage naturel et urbain, notamment en vues lointaines.

Deux partis de composition sont possibles :

- a. Architecture se référant à l'architecture locale (implantations, volumes, matériaux, ...),
- b. Projet d'architecture contemporaine intégré à l'environnement urbain, pouvant utiliser des volumes différents et des matériaux contemporains ou des matériaux traditionnels dans une mise en œuvre contemporaine (bardage bois, béton pierre, ...).

Les implantations présentant une visibilité (vue plongeante et/ou lointaine) depuis la ville ancienne et ses monuments devront participer à l'attrait et l'intérêt des perspectives, par leur teinte, par les choix architecturaux en matière de façade et de toiture, par l'accompagnement paysager et par leur parti architectural général.

Volumes :

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Dans la zone UD de l'aérodrome, des volumes de type ½ tunnels pourront être acceptés pour les constructions dédiées au stationnement d'aéronefs exclusivement.

Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel,
- Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit végétal, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle. Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit,

- Les clôtures doivent être conçues de manière :
 - à maintenir les continuités hydrauliques,
 - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune : des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Les poteaux et le maillage seront de couleur verte (RAL 6005) afin de se fondre le plus possible dans le paysage.

Dans la zone UD de l'aérodrome, les clôtures sont constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre doublé de massifs arbustifs au port diffus.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

UD-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

• Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnements doivent être plantées en s'appuyant sur les conditions d'insertion dans le grand paysage et la mise en valeur paysagère de l'ensemble. La densité végétale plantée (arborée et arbustive) doit participer à accroître :

- la qualité esthétique et paysagère des aires des stationnements,
- la lisibilité des espaces de cheminements,
- l'intérêt en matière de biodiversité végétale des lieux,
- la création d'îlots de fraîcheur.

Les conditions permettant aux plantations réalisées de croître et leur pérennité doivent être assurées (apport hydrique, protection éventuelle...)

Les surfaces à vocation paysagère, libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Dans les secteurs présentant une visibilité (vue plongeante et/ou lointaine) depuis la ville ancienne et ses monuments il pourra être demandé les plantations sous forme d'arbres de haute tige en continu parallèlement à l'alignement et en doublant les clôtures d'une haie, lorsque la parcelle est en bord d'un espace public de transit, notamment le long des routes départementales.

Les stockages de matériaux et de matériels liés à l'équipement doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

En outre,

En façade de la RD148,

- la bande de 40 mètres de recul (dérogation aux dispositions issues de la loi Barnier, article L.111.8 du code de l'urbanisme) à compter de l'axe de la RD148 doit être plantée et paysagée :
 - Bande enherbée,
 - Plantations sous forme de bosquets, groupes ou alignements d'arbres et/ou arbustes.

- Le stationnement, les dépôts de matériaux et matériels y sont interdits.
- En dehors de la bande de 40 mètres, les dispositifs dont l'objet est de masquer les dépôts et stockages de toute nature seront adaptées aux abords de ces dépôts et stockages

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être paysagées à hauteur d'un arbre pour quatre places de stationnement.

• **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

• **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale.

En façade de la RD148, la bande portée au plan parallèlement à l'axe de la RD148 doit être plantée et paysagée :

- Bande enherbée
- Plantations sous forme de bosquets, groupes ou alignements d'arbres et/ou arbustes

Les alignements d'arbres protégés identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

• **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Se référer au titre l'article 7 des règles générales du présent règlement.

• **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Se référer aux articles sur les clôtures.

UD-2-4-Stationnement

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

Il est possible de mutualiser les espaces de stationnement.

Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

Vélos :

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus et adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

Ces stationnements peuvent être mutualisés au sein de la zone.

Le cheminement dédié ou lié aux voies de desserte de l'opération vers le ou les stationnements vélos devra être lisible, aisé et/ou sécurisé depuis le domaine public.

Le cheminement entre stationnements vélos et entrées de la construction devra être lisible et sécurisé pour les piétons.

En cas de poche de stationnements vélos mutualisés, les conditions permettant aux piétons de rejoindre de manière confortable et sécurisée les différents établissements concernés doivent être réunies.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux