

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à l'extension de l'urbanisation à caractère résidentiel de densité faible avec la possibilité d'admettre des activités non nuisantes ou des équipements.

ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. les installations classées soumises à autorisation préfectorale pouvant créer des nuisances fréquentes et importantes pour l'habitat.
2. les bâtiments d'élevage nouveaux ou les extensions de bâtiments d'élevage existants qui auraient pour effet d'augmenter leur capacité d'accueil.
3. les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de vieux véhicules ainsi que les stockages de combustibles solides ou liquides non liés aux besoins propres d'une habitation ou d'un immeuble.
4. les affouillements ou exhaussements du sol non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages.
5. les annexes qui ne seraient pas liées à une habitation ou à un bâtiment d'activités existant sur le même tènement de propriété.

ARTICLE Ud 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans un rayon de 500 m autour des monuments, classés : Eglise des Carmes, ou inscrits à l'Inventaire : Passerelle des Carmes et « maison Rivoire ».
- 1.2. Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1006, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 13/06/2000).

2. Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les activités artisanales ou les installations classées soumises à déclaration qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- 2.2. La reconstruction après sinistre, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières.

ARTICLE Ud 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : en cône de visibilité, en largeur ou en regroupement d'accès individuels à la parcelle.

Dans le cadre d'une division de terrain, les accès doivent être regroupés.

2. Voirie :

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées, à la collecte des ordures ménagères, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au déneigement.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies publiques ou communes se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les gros véhicules puissent faire demi-tour.

3. Voies piétonnes et cyclables :

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et cycles sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

ARTICLE Ud 4 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement, y compris par relevage individuel si nécessaire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, ou commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la Commune. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. ELECTRICITE -TELEPHONE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ud 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En l'absence d'indication au plan, le recul minimum (compté à partir du mur de façade) est fixé comme suit :

En agglomération :

- Routes départementales : 10 m de l'axe.
- Voies communales et chemin ruraux : 5 m par rapport à la limite de chaussée.

Hors agglomération :

- Routes départementales : 20 m de l'axe. Pour la RD 36 : 14 m de l'axe.
- Voies communales et chemin ruraux : 5 m par rapport à la limite de chaussée.

Une tolérance de 1 m est admise pour les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture et corniches.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics et à l'extension des bâtiments qui ne respectent pas cette règle, dès lors que l'extension projetée est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur rue.

Les portails seront implantés en retrait de la voie pour permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. Pour les opérations d'ensemble, une place de stationnement hors clôture accompagnera le portail en retrait.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.

ARTICLE Ud 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($H/2 > 4.00$ m). Les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1,00 m de large

Cette règle n'est pas applicable :

- a/ en cas d'extension, qui pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant sans diminuer le recul existant.
- b/ en cas de reconstruction de bâtiment ancien dans son volume antérieur. Le propriétaire devra justifier de l'état des lieux d'origine.
- c/ en cas de constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire.
- d/ en cas d'adossement contre un pignon existant en limite sur la parcelle voisine.

Annexe, détachée du volume principal de l'habitation, pourra être :

- soit implantée avec une rive de toit à l'aplomb de la limite séparative, avec une hauteur maximale de 2,50 m en limite de propriété et une longueur le long de la limite qui ne dépassera pas 7 ml,
- soit implantée à une distance de la limite au moins égale à la demie hauteur (débord de toit non pris en compte pour 0,50m de large).

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au dessus de la sablière, ne doit pas excéder 6 m.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 2,50 mètres au droit de la limite et 4 mètres hors tout.

ARTICLE Ud 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente, les terrassements en déblais ou en remblais de plus de 1 m par rapport au terrain naturel, après achèvement de la construction, sont interdits.

De même, les murs de soutènement seront évités en règle générale et proscrits en limite de propriété, les remblais sont interdits dans les marges d'isolement.

Toitures :

Les toitures présenteront au minimum deux pans. La pente minimale est de 60%.

Une toiture à un pan est interdite pour un corps de bâtiment principal ou pour une annexe non adossée à un mur ou à un pignon plus haut qu'elle.

Les lucarnes traditionnelles sont autorisés à l'exclusion des "chiens assis".

Les toitures-terrasses sont admises pour des éléments de bâtiment bas en rez de chaussée. Les bâtiments entièrement couverts en toits-terrasses sont admis si ces terrasses sont traitées accessibles ou végétalisées.

Couvertures :

La couverture sera d'aspect tuile brune ou rouge vieilli.

Les ardoises de schiste ou de fibrociment sont admises pour la réfection partielle des bâtiments déjà couverts en ardoise. En cas de réfection totale de la couverture on préférera la tuile.

Les verrières, châssis vitrés et capteurs solaires, intégrés dans le plan du toit, sont admis.

Pour les vérandas ou les abris de piscines, les couvertures d'aspect transparent sont autorisées avec une pente inférieure à 60% .

Façades en maçonnerie :

Les façades peuvent recevoir un crépi tuellé, une tyrolienne à grain fin ou une application de peinture murale.

Parties bois :

Les teintes seront les suivantes : noyer, vieux-chêne ou teck. Les chalets en madriers ou en rondins sont interdits (sauf petites annexes de jardin < 12 m²). Les maisons à ossature bois sont autorisées, avec des portions de façade en panneaux d'aspect lisse et clair.

Les très petites annexes détachées de type abris de jardin, de moins de 12 m² de SHOB peuvent être réalisées tout en bois et avec une pente de toit inférieures à 60%.

Clôtures :

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1,50 m. Ces clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (carrefours notamment).

ARTICLE Ud 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les logements, il est exigé : 1 place par tranche de 50 m² de SHON.

Pour les lotissements et opérations d'ensemble il sera demandé :

- une place stationnement hors clôture (comptabilisée dans les places définies ci-dessus) et le portail en retrait de la voie commune.
- en plus des places définies ci-dessus, une place « visiteur » pour 300 m² de SHON.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE Ud 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Dans les lotissements ou ensembles bâtis à partir de 500 m² de SHON, un espace commun (espace vert ou de détente), de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera réalisé (la voirie, les parkings et les délaissés de terrain ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être structurant (linéaire ou concentré) pour l'opération.

ARTICLE Ud 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à : 0,30.