

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de densité plus faible déconnectée du bourg mais qui demeure à proximité en formant de petits hameaux. La forme d'habitat dominant est celle de l'individuel pavillonnaire. La zone est desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

La végétalisation des clôtures devra faire contraste avec la zone plus urbaine (Ua)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996 ;
- Les coupes et, abattages d'arbres (art. L 130.1 du code de l'urbanisme) et les défrichements (art. L311.1 du code forestier, sauf dans les espaces boisés classés) sont soumis à déclaration ou autorisation.

ARTICLE 1 : ZONE Ud SONT INTERDITS

- Les constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tout aménagement de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
 - Les hébergements hôteliers (hors gîtes ruraux),
 - Les parcs d'attractions,
 - Les bâtiments à usage agricole sauf ceux de stockage de moins de 20m² et de moins de 3m de hauteur,
 - Les commerces de plus de 300 m² de surface de SHOB,
 - Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976),
 - Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme),
 - Les terrains de camping et caravanage (art. L.443-1, R.421-19, R.443-6 et suivants du code de l'urbanisme),
 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (art. R 444 1 et suivants du code de l'urbanisme Décrets du 4 septembre 1980 et du 29 mars 1984),
 - Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement,
 - Les carrières et gravières (Décret du 9 juin 1994).

ARTICLE 2 : ZONE Ud SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les annexes de constructions existantes qu'elles soient attenantes ou non, et ne dépassant pas 50 m²
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les annexes, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'édification de plusieurs logements sur une même unité foncière sous réserve d'acceptation d'un plan d'ensemble ;
- Les changements de destination sur les bâtiments de qualité architecturale reconnue et repérés au plan, à condition que le projet respecte la qualité architecturale du bâtiment ;
- Les annexes pour stocker les éléments nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone (citerne gaz, fuel, abris plaquettes et granulés pour chaufferie bois.). Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour réduire

les risques d'incendie et en limiter l'extension sous réserve de l'avis favorable des Services de Sécurité. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion paysagère de ces éléments ;

- Les constructions liées aux activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur), à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...);
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ZONE Ud ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50m de largeur roulante. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voies

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Elles ne devront pas avoir de virage inférieur à 11m de rayon et elles devront avoir une largeur au moins égale à :

- 6m minimum pour la desserte de 5 logements ou plus,
- 3,5m minimum pour la desserte de moins de 5 logements.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements devront être aménagées dans leurs parties terminales de façon à permettre aux véhicules des services publics et de secours de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues en fonction des contraintes attendues de circulation.

ARTICLE 4 : ZONE Ud DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées

L'ensemble de la zone est couverte par un réseau d'assainissement collectif, toute nouvelle construction doit diriger toutes les eaux et matières usées vers ce réseau. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante, ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE Ud CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE Ud IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques.

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Recul

Les constructions s'implanteront à 5 m au moins de la limite des voies ou 7 m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes. Ce retrait tiendra compte de la marge de recul indiquée au plan lorsqu'elle existe.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite des voies et emprises publiques,
- Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant,
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies,
- Dans le cas de constructions faisant partie de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux,
- Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2m de la limite des voies et emprises publiques.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques, ou en retrait, ou au delà des marges de recul particulières portées au plan.

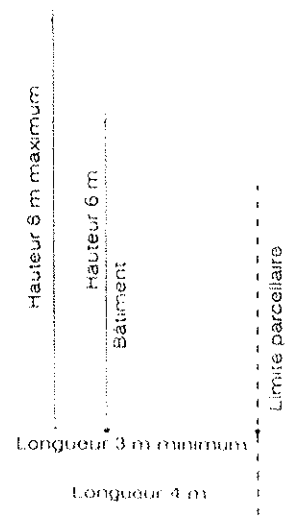
Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

ARTICLE 7 : ZONE Ud IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en limite. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou à plus de 2 m (la bande résiduelle devra être entretenue) à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 4 m. Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article Uh7.



L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2m des limites séparatives.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre ; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue.

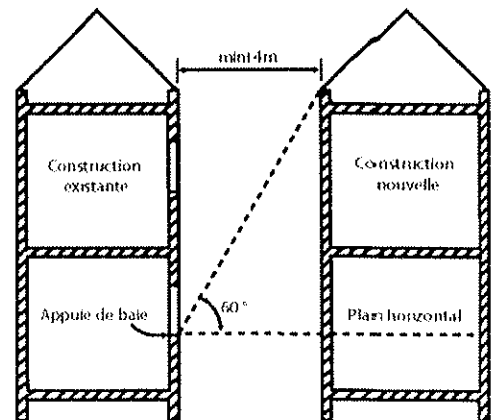
ARTICLE 8 : ZONE Ud IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-contre :

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.



Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.

ARTICLE 9 : ZONE Ud EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 10 : ZONE Ud HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général

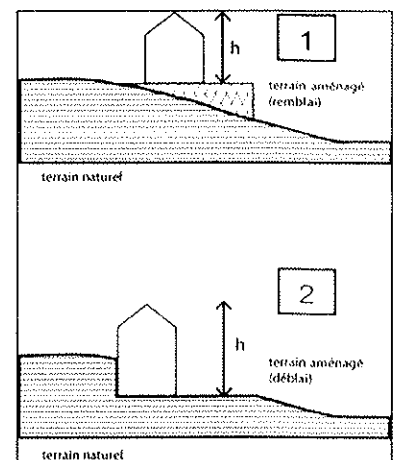
La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :

- Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
- Soit le terrain aménagé si celui ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur ne peut excéder : 7 mètres à l'égout sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics Il est possible de monter à 9 m sur une partie inférieure à 25% de l'ensemble des zones Ud pour permettre du R+2 localement.

Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.



Dépassement de la hauteur maximale

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à claire voie sur une hauteur maximale de 2,20 mètres.

La hauteur des constructions d'intérêt général n'est pas réglementée, mais une étude d'intégration dans le site devra être menée.

ARTICLE 11 : ZONE Ud ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Règles générales

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé.
- Les choix en matière d'implantations, de volumes et d'aspects des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène sauf justification de choix architecturaux pertinents.
- Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe, et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées.
- La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public.
- Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat

a) Entretien, réparations, aménagements

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine, notamment pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale et patrimoniale.

Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...), la réfection pourra :

- Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
- Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.

Pour les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale, le projet de rénovation destiné à effectuer un changement d'affectation devra conserver la valeur architecturale du bâtiment.

- Les surélévations seront réduites au minimum, si elles sont nécessaires, la pente des toits devra reprendre celle des toits traditionnels, les couvertures seront en tuiles plates rouges ou brunies, ou vieillies; les rehausses seront enduites de la même manière que le bâtiment principal.
- Les encadrements de fenêtres seront refaits en tenant compte du bâti existant et avoisinant
- Les sens de faïtages seront conservés
- Le rythme des percements devra être en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels.

b) Constructions neuves

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu existant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses de plus de 10 m² sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptés.

Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdits.
Elles pourront être construites en bois, ou en maçonnerie. Elles devront s'intégrer avec l'aspect général de la construction principale

– Couvertures

- Les toitures seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies, exception faite des châssis de toit et panneaux solaires. Les tuiles de couleurs mélangées sont interdites ;
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions s'inscrivant dans une démarche démontrée de qualité environnementale et durable ; alors les terrasses devront être végétalisées ;
- Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit pour les bâtiments principaux et leurs annexes ou posés au sol ;
- Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés ;
- Pour les abris et cabanes de jardin d'une superficie supérieure à 10m², les toitures métalliques sont interdites ;
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente). Toutefois une terrasse de moins de 10 m² sur une extension est autorisée si elle permet d'améliorer l'habitabilité de la construction.

– Façades

- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (feronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits.

Les cabanes de jardin devront être traitées :

- Soit tout en bois,
- Soit tout en maçonnerie (avec crépi identique à celui de la construction),
- Soit bois et maçonnerie (avec crépi identique à la construction),
- Soit mur nu traité en matériaux de pays (pierre, en brique),
- Elles ne devront pas être entièrement en métal.

Clôtures

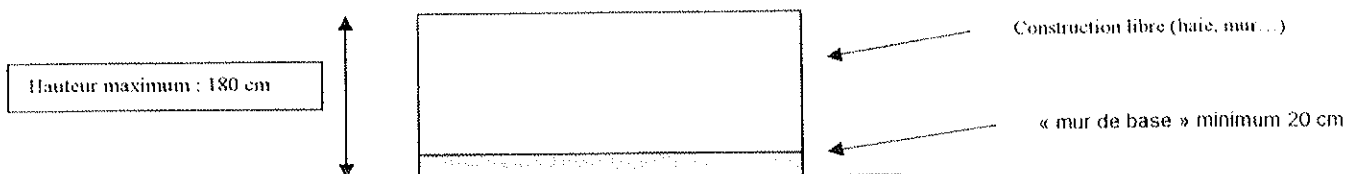
Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

Clôture sur domaine public ou voies privées

Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine.



La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies. L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.

Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture, d'une palissade ou d'une haie végétale

- Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.

Clôture sur limite séparative

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE Ud STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement minimum sur terrain privé non clos sera aménagée.

Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public : 1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à ½ place par logement.

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 : ZONE Ud ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun groupé aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération. Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais devront participer à la composition de l'ensemble. On cherchera à les relier spatialement à ceux des opérations proches de manière à former des continuités.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1arbre pour 50m²) ou aménagés.

Les arbres marqués aux plans comme "structure paysagère à préserver" devront être conservés et entretenus. Il faut préserver l'alignement. Les arbres qui seraient arrachés seront replantés en même essence.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE Ud COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière