

Chapitre III : Règlement applicable aux zones Ud

Zones d'extensions urbaines habitat

Cette zone comprend un périmètre de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Il apparaît sur le règlement graphique - plan 4-2

ARTICLE Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les ouvertures de carrières ou leur extension,
- Les dépôts de matériaux non domestiques, les dépôts de structures, châssis de véhicules, les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisme en cours de validité
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales ;
- Les constructions à destination à destination d'entrepôts liés aux activités industrielles et artisanales.
- Les panneaux solaires disposés au sol.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
2. Les annexes sont autorisées à la condition d'être intégrées ou accolées à la construction principale.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction ou d'aménagements autorisés et selon l'article Ud13.
4. Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants.
5. Les constructions d'habitations doivent respecter le périmètre de réciprocité vis-à-vis du bâtiment agricole mis en place au règlement graphique au titre de l'article L-111-3 du code rural.

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 3m00.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement ne doivent pas excéder une pente de 10%. Le pourcentage peut être porté à un maximum de 15% en cas de réalisation de rampe chauffante ou couverte.

2. Voirie

Sauf impossibilité résultant de l'état antérieur des lieux, les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées doivent avoir une largeur minimum de 3m00. Dans le cadre d'opérations d'aménagement supérieures à 5 logements, les voies devront avoir une largeur minimum de 4m00.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ud 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution aux caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés au réseau public séparatif quand il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (puit perdu, cours d'eau le plus proche...)

3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain

Toute construction installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE Ud 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter, au nu du mur de façade, avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

ARTICLE Ud 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 3m00 minimum. Elles peuvent s'implanter dans la zone de prospect à condition d'avoir une hauteur maximum de 3m00 sur la limite de propriété.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ud 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée au faîtage au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale est fixée sur les documents graphiques par l'index « ht », où par exemple « ht 13 » signifie que la hauteur est limitée à 13 mètres.

En l'absence d'index, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10m.

Pour la transformation des toitures à 1 pan en toiture à 2 pans, la hauteur maximum est portée à 12m00.

ARTICLE Ud 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Un cahier de prescriptions architecturales est disponible et annexé au règlement écrit du PLU.

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.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, et ce y compris pour les murs de soutènement.

1. Maçonnerie

Les parties en maçonnerie doivent être traitées (en association ou non) :

- Pierres,
- enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière,
- enduits lisses.

2. Bardages de façade en bois

Les bardages doivent être constitués de planches disposées verticalement et en bois.

Lorsque le bardage est associé à de la maçonnerie enduite ou en pierre, le bardage sera positionné en partie supérieure de la construction.

3. Menuiseries

Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

4. Garde-corps

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois ou ferronnerie. Ils seront composés d'éléments ou barreaux disposés verticalement.

5. Couleurs

- En façades

Les enduits doivent être de teinte ocrée, gris clair

Les enduits et encadrements de baies seront dans la gamme des ocres naturels.

- Les menuiseries et gardes corps

Les menuiseries des ouvertures seront dans les tons "châtaignier" ou "chêne".

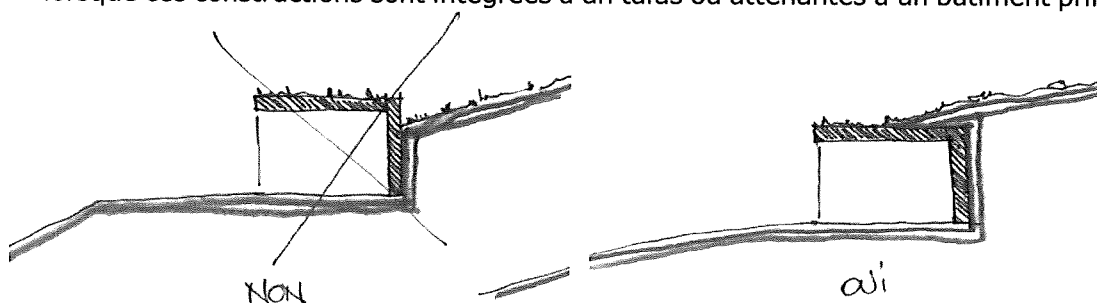
- Les ferronneries seront de couleur noir, gris anthracite, marron foncé ou vert foncé.

6. Toitures

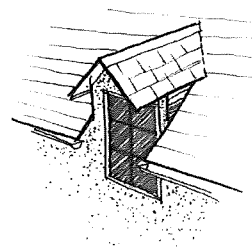
- a) Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent obligatoirement être à deux pans inclinés à l'identique des constructions les plus proches.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal, avec pente identique à celle de ce dernier.

Des toitures-terrasses engazonnées sont autorisées pour des annexes, garages ou appentis dont la hauteur au point milieu de la façade aval n'excède pas 4 m, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus ou attenantes à un bâtiment principal.



- b) Ouvertures : Seules les lucarnes à toiture deux pans dont la façade se situe dans le même plan que la façade du bâtiment, et les fenêtres de toitures de surface inférieure à 1,5 m² sont autorisées.



Toutes les excroissances techniques (cheminées, édicules ascenseurs, sorties cheminées, Etc...) recevront une couverture à deux pans.

- c) Les toitures des nouvelles constructions doivent posséder une pente de 45 %.

- Toutes les toitures doivent être de couleur gris graphite.
- Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de la toiture.

1. Clôtures

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L422.2 du Code de l'Urbanisme).

Peuvent être réalisées soit :

- des barrières de bois,
- des murets maçonnés en pierres apparentes, surmontés ou non de grillage
- des grillages de teintes vert foncé, gris, marron foncé

Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, la partie minérale de la clôture ne doit pas excéder 0,40mètre pour les murs supports d'une clôture, ou 0,90 mètre pour les murs maçonnés en pierre apparente : la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20mètre. L'emploi de fil de fer barbelé est prohibé.

ARTICLE Ud 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5m * 2.5m.

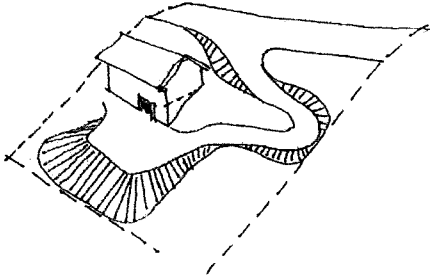
Il est exigé :

- a) Pour les constructions nouvelles ou les aménagements de bâtiments existants à destination d'habitation 1 place de stationnement par logement minimum et 1 place pour 60m² de surface de plancher.
- b) Pour les surfaces commerciales 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'exploitation.
- c) Pour les bureaux 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- d) Pour les hôtels et les résidences de tourisme 3 places pour 5 chambres ou 5 unités d'habitation.
Pour les hôtels-restaurants, les deux règles précédentes ne sont pas cumulatives ; c'est la plus exigeante qui s'applique.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

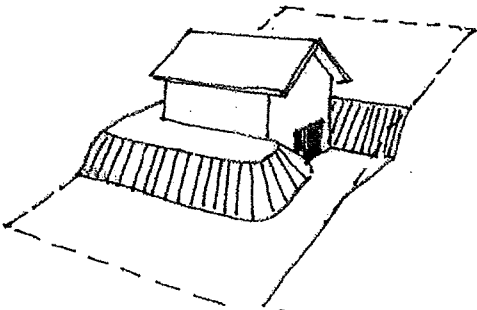
L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements extérieurs n'excéderont pas +2m00 ou - 2m00.

Les remblais du pourtour de la construction devront reprendre la pente du terrain naturel.



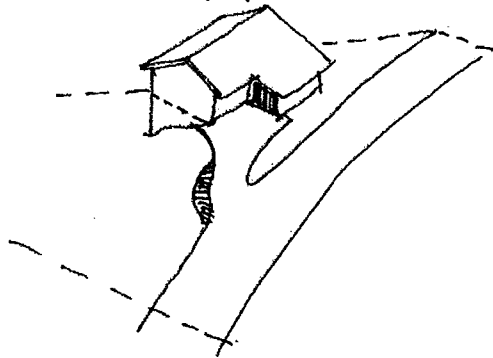
NON :

1 : terrain consommé par le terrassement dû à l'accès au garage : aires de loisirs (terrasses, jeux, potager...) limitées.



NON :

2 : terrain pénalisé par la plate-forme et l'accès au garage. Le terrassement sectionne la propriété et impose des murs de soutènement ou enrochements massifs. La partie aval reste peu exploitable depuis la maison.



OUI :

3 : accès et stationnement situés à proximité de la voirie : coût limité. Le terrain reste disponible. Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des terrassements occasionnés par la réalisation des constructions devra être réengazonné.

Les plantations devront être réalisées avec des essences existant naturellement sur le site.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé