

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine d'habitat de faible densité, de constructions isolées et d'activités sans nuisance.

Elle comprend un secteur UDa correspondant aux terrains d'assiette du lotissement du Vieux Moulin.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1 - L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 4 - Les parcs d'attraction,
- 5 - Les champs de tir,
- 6 - Les stands de tir,
- 7 - Les affouillements et les exhaussements de sol importants,
- 8 - Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- 9 - Les établissements industriels,
- 10 - Dans le secteur UDa :
 - les divisions parcellaires
 - plus de un immeuble d'habitation par unité foncière existante à la date du 8 juillet 1988.

Article UD 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration,
- La création d'installations classées, soumises à déclaration,
- Les installations classées liées à l'activité de la zone,
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, séparées du bâtiment principal, dans la limite de 35 m² de surface de plancher hors oeuvre brute pour l'ensemble de ces annexes.

sous réserve :

- . que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur,
- . que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voirie

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, services de nettoyage...).

2 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Eaux usées

a - Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b - Pour les constructions individuelles isolées, au coup par coup, dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes à la réglementation sanitaire départementale, pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif d'assainissement devra rester possible.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire autorisé.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au document graphique.

2 - Le long des routes nationales et départementales, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe.

Des adaptations sont admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extension.

3 - Le long des autres voies et à défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à au moins :

a/ - le long des voies d'orientation Nord-Sud : 6 mètres de l'axe,

b/ - le long des voies d'orientation Est-Ouest : à l'alignement côté Sud de la voie et à 12 mètres de cet alignement pour les constructions édifiées au Nord de cette voie.

Ces directions seront considérées avec une tolérance de + ou - 45°.

4 - A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UD 9 - Emprise au sol

Néant

Article UD 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'équât des toits et 9 mètres au faitage.

Article UD 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces planes devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs ... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements fausement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de murs ou parcellles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pons de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Lesouches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Une simplicité de volumes et de silhouettes sera recherchée.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "soutillon" sont admises. Les lucarnes et "chiens assés" sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

4 - Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées, chaque fois que possible, ou établies sous les corniches de maison en maison. Elles seront obligatoirement enterrées pour les traversées de rues et de places.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaux en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Habitat

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (garage ou aire aménagée).
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette et plus (garage ou aire aménagée).

- Bureaux

Une place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).

- Commerces

Une place de stationnement par 40 m² de surface hors-œuvre nette de vente.

- Hôtels et Restaurants

Une place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

- Ateliers et dépôts

10 % de la S.H.O.N.

- Etablissements recevant du public

Une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 - Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces communs plantés d'arbres de hautes tiges d'une surface d'environ 10% du terrain à aménager.

3 - Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UD est égal à :

1 - Pour les activités isolées, à usage d'habitat individuel, de petites activités, au coup par coup, non raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées : 0,20

2 - Pour les autres constructions raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées : 0,30.

Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers...) ne sont pas soumis à la règle de densité. Cette dernière résulte de l'application stricte des règles fixées par les articles 5 à 13.

Article UD 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

**La commune ne prend aucune engagement de services
et d'équipements publics dans ces zones**

INTRODUCTION AUX ZONES NA

Typologie

Zone 1 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Zone 2 NA : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat

Zone 4 NA : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

Les zones d'urbanisation futures à court terme

Ces zones, peu équipées, sont partiellement occupées par des opérations au coup par coup.

Objectifs de la commune

- 1 - Maîtriser l'organisation des équipements nécessaires à l'urbanisation rationnelle de ces espaces.
- 2 - Engager, par convention, les aménageurs et les constructeurs à la réalisation de ces équipements.
- 3 - Orienter une information et une concertation. Les schémas de conception des opérations d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées devront tenir compte de l'organisation générale du quartier. Lorsqu'un schéma d'organisation de la zone existe, les concepteurs d'opérations doivent le prendre en considération.