

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Caractère de la zone

C'est une zone périphérique d'extension urbaine de densité de construction moyenne, où prédominent les habitations individuelles.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent notamment être autorisés :

- les constructions à usage : d'habitat
hôtelier
d'équipement collectif
de commerce et d'artisanat
de bureaux et de service
- la création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les champs de tir
- les stands de tir
- les affouillements et exhaussements de sol

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article UD - 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de la parcelle considérée et des parcelles voisines : (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, livraisons, enlèvement des ordures ménagères...).

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles devront permettre leur éventuelle intégration dans la voirie communale.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

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

Dans l'attente de la réalisation d'une station d'épuration, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents), préalablement à tout rejet à l'égout.

Dans le cas où d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Article UD - 5 - Surface et forme des terrains

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau public d'assainissement doit permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

Article UD - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurés sur les documents graphiques.
Les marges de recul ne s'appliquent qu'aux constructions neuves, mais pas aux travaux confortatifs, ni aux adaptations mineures de volume.
2. Le long des autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à au moins :
 - 2.1. Le long des voies d'orientation sensiblement est-ouest à l'alignement côté sud de la voie et à 10. m de l'alignement sud pour les constructions à édifier côté nord de la voie.
 - 2.2. Le long des voies d'orientation sensiblement nord-sud, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'axe.
3. A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, le long des voies ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée au moins 10. m; un recul supérieur pouvant être imposé pour tenir compte de l'organisation 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

1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 m.
2. Le long des cours d'eau et canaux, les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m. des berges.

Article UD - 8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés 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.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UD - 9 - Emprise au sol

Les constructions autres que les habitations, raccordées au réseau public d'assainissement, ne devront excéder 60 % d'emprise au sol.

Article UD - 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits et 11 mètres au faitage.

Article UD - 11 - Aspect extérieur

1. Adeptation 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.

2. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (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 ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc... éventuellement envisagés, de pierre ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

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 faussement 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 oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

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

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

Les souches 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 pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les enduits apparents en saillie sont interdits.

U D

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35°. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

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 volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois seront de préférence réalisés à lames verticales sans écharpe. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portes de garage seront plaines (sans oculus).

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

Les divers tuyaux d'évacuation ne devront pas être apparents, à l'exception de ceux des eaux pluviales. Les constructions annexes seront intégrées ou reliées à la construction principale.

ENDUITS : ils sont généralement constitués de mortier de chaux, sable de pays, finement talochés et regrattés à la truelle.

D'une façon générale, sont à proscrire : les pierres apparentes, le décroûtage lorsque que leur appareillage est de nature à être enduit, les enduits, grossièrement projetés à LA BRANCHE DE CYPRES ou AUTRE TYROLIENNE.

TOITURES : d'une façon générale, il serait bon que les tuiles de couvert soient en tuiles anciennes de récupération dans toute la mesure du possible, et tout particulièrement dans le VILLAGE.

MENUISERIES : il serait souhaitable qu'elles soient en bois dans le village, en évitant tout ce qui est aluminium doré, ou de teinte agressive. Si celles-ci sont envisagées, elles seront anodisées de teinte sombre. Les menuiseries bois doivent être peintes et non vernies.

Percements en rez-de-chaussée (portes de garages, vitrines, équipements des espaces privatifs sur fonds public) :

La création de porte de garage devra tenir compte de la structure de l'immeuble. Afin d'obtenir une meilleure intégration, des ouvrages d'accompagnement doivent être envisagés :

- intégration des linteaux aux éléments de modénature
- marquage des pieds droits et des assises en soubassement.

En ce qui concerne les vitrines, on peut constater effectivement que les arguments exprimés par les commerçants afin d'obtenir des surface de présentation maximum pour le bon fonctionnement de leur commerce ont eu pour principal effet de déstructurer l'homogénéité des façades et parfois de supprimer les accès aux étages. Ce type d'action est à proscrire : nous devons prendre en considération l'expérience menée dans un certain nombre de villages et de villes qui réduisent les surfaces de présentation mais n'induisent pas nécessairement la réduction de l'activité commerciale.

Pour tous les percements importants de rez-de-chaussée, de portes de garages et de vitrines, les pétitionnaires devront solliciter avant le dépôt de la demande l'avis de l'Architecte Conseil de la commune.

Vides créés par les démolitions :

Afin de permettre aux élus, aux services chargés de délivrer des permis de démolir, de visualiser l'image concrète du résultat de telles actions, toute demande de démolition sera établie par un concepteur, qui joindra à cette demande les éléments graphiques, plans ou façades, axonométrie ou perspectives éventuellement et les descriptives des nouveaux paysages que cette démolition fera paraître.

Ce dossier sera exigé pour toutes les démolitions perçues en toute ou partie des espaces publics.

Tout vide créé, public ou privé, fera l'objet d'un projet d'aménagement concernant les traitement de façades et des volumes du bâti dégagé. conservé, les traitement de sols, mobilier urbain et plantations.

Ces projets devront obtenir avant réalisation l'avis du Conseiller Architectural de la commune et de l'Architecte des Bâtiments de France, s'il y a lieu.

Composition et proportions des percements :

La composition des percements doit intégrer les percements au rez-de-chaussée. Ces derniers doivent marquer les éléments porteurs verticaux de préférence aux porteurs horizontaux. Les percements des étages courants sont généralement créés entre les éléments porteurs du rez-de-chaussée. Ils sont plus hauts que larges. Les clairements des derniers niveaux et combles sont de proportions réduites. De façon générale, les pleins du bâti prédominent largement sur les vides des percements à chaque niveau.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être constituées par des haies vives éventuellement doublées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques. Ces grilles pourront être établies sur des murs bahut ne pouvant excéder 50 cm au dessus du niveau du sol. L'ensemble ainsi constitué ne pourra excéder 1,50 mètre de hauteur.

4. Aménagements ou accompagnements

- Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places enterrées.

Dans les groupes d'habitations et les lotissements, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

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.

Il est exigé :

- 1,5 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface de vente
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hôtel,
- 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les constructions à usage de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants),
- 1 place de stationnement pour 4 places de spectacle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m. du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls biens de l'opération.

Article UD - 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces non bâties devront être plantées, entretenues de telle façon que l'aspect et la salubrité des lieux ne s'en trouvent pas altérés.
2. Les espaces verts doivent être réalisés sur une surface équivalente à 25 m² par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

3. Les lotissements, groupes d'habitations, ensembles collectifs, devront comporter la réalisation d'un espace commun planté, d'une superficie égale à 10 % de la superficie totale du terrain de l'opération.
4. Les aires de stationnement des véhicules devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article UD - 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Pour les constructions à usage d'habitation raccordées au réseau public d'assainissement le COS est fixé à 0,30.
2. Pour les autres constructions, dont l'emprise au sol est limitée à 60 %, raccordées au réseau public d'assainissement le COS est fixé à 1,00.
3. Pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement le COS est fixé à 0,15.
4. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers et équipements d'infrastructure.

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

Néant.