

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont admises et notamment :

1 - Sans conditions

- les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, stationnement,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les remembrements effectués par des Associations Foncières Urbaines (A.F.U.),
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

2 - Sous conditions

- les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- la reconstruction à l'identique de constructions en cas de destruction accidentelle.
- Les installations et travaux divers à l'exception des dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage agricole qui ne sont pas susceptibles d'apporter une gêne excessive au voisinage.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées au logement des animaux et les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ou de caravanes,
- Le stationnement de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaires ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées :

- a) Soit à l'alignement, à la limite du domaine public ou d'un emplacement réservé, ou, dans le cas de voie privée, à la limite effective de la voie.
- b) Soit en retrait :
 - * s'il est prévu sur l'alignement, la limite du domaine public ou d'un emplacement réservé et dans le cas de voie privée, à la limite effective de la voie, la construction d'un mur bahut de 2 m de hauteur minimum,
 - ou
 - * s'il existe sur le terrain une construction ou un mur bahut de 2 m de hauteur minimum sur l'alignement, la limite du domaine public ou d'un emplacement réservé ou dans le cas de voie privée la limite effective de la voie,
 - ou
 - * s'il s'agit
 - de constructions à usage d'activité
 - d'extensions de constructions existantes.

Cependant, les constructions doivent être implantées à l'alignement dans les secteurs repérés par un graphisme particulier au plan de zonage.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être implantées :

- soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit à l'identique de l'implantation antérieure à la destruction accidentelle.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre sauf indications particulières portées au Plan.

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

Implantation libre.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel ; soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au terrain ne peut excéder 11 m.

Cependant,

- pour les constructions neuves :
La côte de niveau de l'égout de toiture du projet peut atteindre celle de l'égout de toiture situé en façade sur rue de la construction voisine.
- pour les extensions ou surélévations de constructions existantes :
La côte de niveau de l'égout de toiture du projet peut atteindre celle de l'égout de toiture situé en façade sur rue de la construction existante ou de la construction voisine.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, la hauteur de la construction devra être :

- soit conforme aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit identique à celle antérieure à la destruction accidentelle.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :**Toitures**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles genre romaine de teinte rouge sur des toitures ayant une pente de 35 % à 45 %.
- Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne constituent pas le mode de couverture principal de la construction et si elles s'intègrent dans l'environnement bâti.
- Pour les annexes et les constructions à usage d'activité, les matériaux utilisés seront de teinte rouge.

Elévations

- Les crépis devront être lisses ou jetés à la petite machine. Il est conseillé que leurs teintes soient choisies dans le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions annexes devront avoir une texture et une teinte qui s'harmonise avec celle de la construction principale.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 2 m de hauteur minimum. Les fondations des clôtures ne devront pas empiéter sur le domaine public.
- Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être réalisées :
 - . soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
 - . soit identique à l'aspect antérieur à la destruction accidentelle.

Conseils :

Il est souhaitable de conserver les génoises existantes.

Il est souhaitable que les ouvertures aient des proportions plus hautes que larges, qu'elles respectent un rythme décroissant en taille au fur et à mesure que l'on monte dans les étages et qu'elles soient superposées.

Il est souhaitable que les chaînages d'angles et les encadrements d'ouvertures en pierre de taille soient laissés apparents.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire est de 25 m², y compris les accès.

- . Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- . Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places obligatoires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les remblais et les décaissements par rapport au terrain naturel sont déconseillés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.