

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

LA ZONE UD est une zone d'habitations individuelles isolées ou groupées. Elle correspond aux extensions récentes, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Des sous-secteurs UD 1 à UD 4 sont identifiés au titre de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs 20% des logements devront être affectés à l'accession sociale à la propriété.

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

ARTICLE UD-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- Les commerces, services, bureaux, hall d'exposition ou toutes autres activités d'une surface de vente ou utile supérieure à 150 m².
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de déchets et matériaux de démolition dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus aux articles R 421.23 et R 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE UD-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

-La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.

- les activités artisanales de proximité compatibles dans les secteurs d'habitat sous réserve que leur surfaces soient inférieures à 150 m².

-Les installations classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone et au fonctionnement d'un service public.

Dans les sous secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, identifiés au titre de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme 20% des logements devront être affectés à l'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD- 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple

accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche,...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, lorsqu'elles sont appelées à passer à plus ou moins long terme dans le domaine public communal, doivent être tracées en réservant une possibilité d'extension sur les propriétés environnantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

ARTICLE UD- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD- 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement

-soit en recul minimum de 5 mètres.

Le recul sera à déterminer par les services techniques en référence aux constructions existantes et à condition de ne pas gêner l'usage de la voirie et l'accès aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

-soit, hors agglomération, à 18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

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

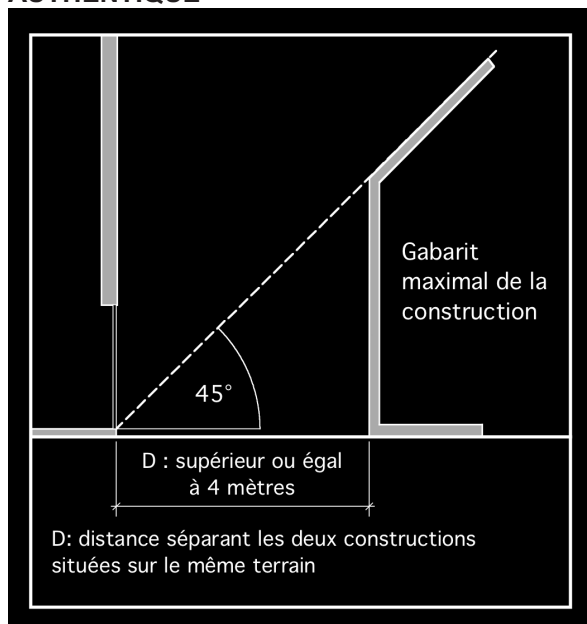
Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Dans les autres cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les débords de toitures jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du Code Civil.

ARTICLE UD- 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE



Les constructions non accolées doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Cette distance est mesurée à partir de tout point des constructions.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui des baies serait vue sous un angle supérieur à 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20% de la superficie du terrain (CES : 0.20).

ARTICLE UD- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement.

Elle est fixée à un maximum de 9 mètres.

ARTICLE UD- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'adapter 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 pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

Dispositions particulières :

Façades:

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles plates, en ardoises ou en matériaux de teintes et formats similaires. Les toitures auront une pente minimum de 50% sur au moins les 2/3 de l'emprise des bâtiments.

Les toitures en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Les toitures terrasses des constructions principales pourront être autorisées dès lors qu'elles seront végétalisées.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1.80 m maximum et constituées soit par des haies vives d'essences variées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

Les clôtures en limite de voie et en limite séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de clôtures par rapport à l'emprise des voies lorsqu'ils sont de nature à faire obstacle ou à créer une gêne pour la circulation ou pour l'accès à la voie publique ; notamment celle des engins agricoles, de sécurité et d'entretien.

ARTICLE UD- 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les habitations individuelles : 3 places de stationnement par logement, dont une couverte et une destinée au stationnement des visiteurs, qui restera impérativement libre d'accès.

Pour les constructions à usage d'activité de commerce et artisanat :

- Pour les constructions dont la surface est inférieure à 80 m², les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité.
- Pour les constructions dont la surface est comprise entre 80 m² et 150 m² : 1 place de stationnement par 25 m² de surface.

ARTICLE UD- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements ou arbres existants doivent être au maximum préservés.

Les plantations devront être réalisées par des haies vives d'aspect champêtre et d'essences locales. Dans les lotissements ou ensembles immobiliers comportant au moins 5 logements, un espace libre commun devra être aménagé pour le jeu et la détente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé