

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Ils comprennent :

- un secteur UD1 soumis à une règle de densité spécifique

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les constructions à usage agricole
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux
7. Les pylônes supérieurs à 12 mètres
8. Les remblais sont interdits dans la bande de recul imposée dans l'article 7 le long des ruisseaux sauf ceux liés à des travaux de protection

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - 1.1 Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale
 - 1.2 L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances
 - 1.3 L'aménagement, l'extension et les nouvelles constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives, ou en terme de surcroît de circulations engendrées par l'activité).

- 1.4 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
- 1.5 **Edification des clôtures** : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. —
- 1.6 **Pour toute opération de 10 logements ou plus**, il sera exigé une proportion minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

Article UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès et voirie :

- 1.1 Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4 L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
- 1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- 1.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
- 1.7 Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plateforme (chaussée + accotement). A partir de 3 nouveaux logements, la plateforme de cette voie privée devra être de 6 mètres minimum. —

2. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques et privées à usage exclusif des piétons et des cycles ne sont pas réglementées.

Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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 du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales :

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Le recul minimum est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à usage d'activité
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe (et 14m pour la RD49a)
- pour les chemins ruraux et les voies communales, 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.



2. Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

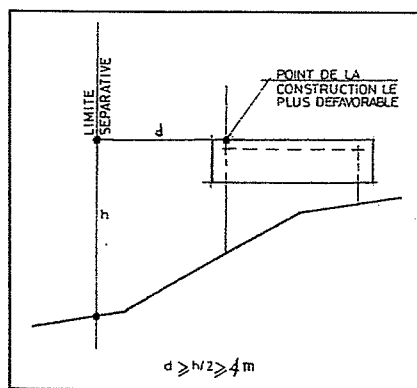
3. Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

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

1. Construction principale



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Sauf dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - . de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - . de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Annexes accolées à la construction principale ou implantées isolément

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement (sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë) sauf les piscines qui devront être établies à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Construction principale :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

2. Annexes accolées à la construction principale ou implantées isolément

La hauteur des annexes (garages, abri etc...) est limitée à :

- 3,5 mètres hors tout dans le cas où l'annexe est implantée sur la limite séparative ou dans la bande de recul des 4 mètres définie à l'article 7 ;
- 4,5 mètres hors tout au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives pour les annexes implantées isolément.

Pour les annexes accolées, situées en dehors de la bande de recul des 4 m, la hauteur maximale est celle autorisée pour la construction principale.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

- 1.1** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.
- 1.2** L'objectif est de favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique).
Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions déclineront les principes de l'architecture bioclimatique : en terme d'orientation, d'isolation, de gestion des ouvertures...

Les logements traversant seront favorisés. Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

1.3 Consultance architecturale (information) :

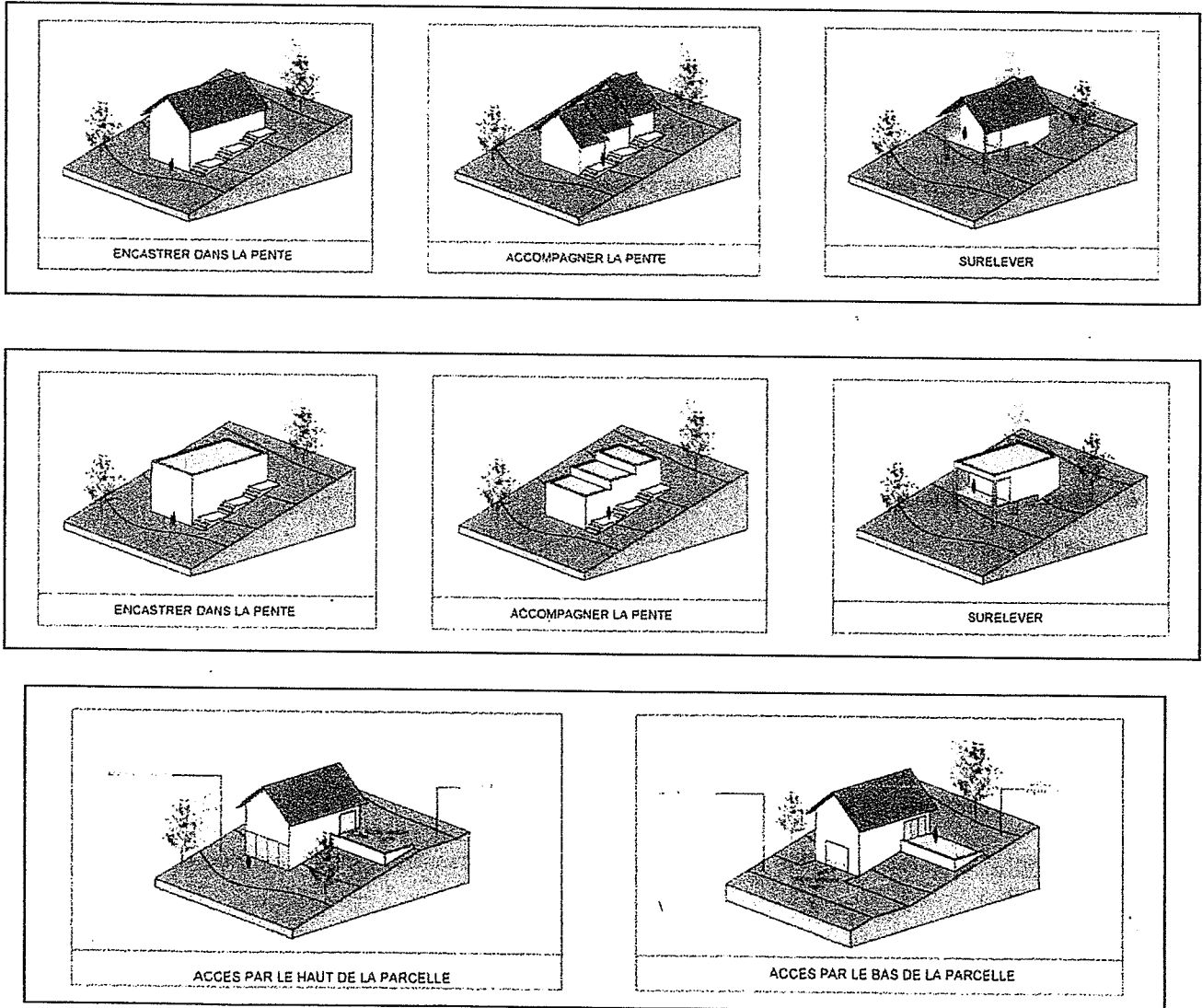
Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au chapitre "Analyse architecturale" du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

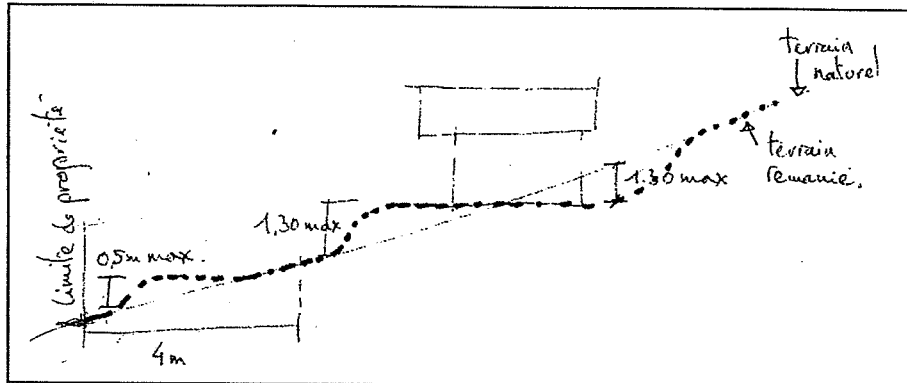
2. Implantation des constructions principales

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci, en prenant en compte les écoulements naturels.

Les croquis ci-après n'ont qu'une valeur d'illustrations. Ils illustrent des hypothèses d'implantation d'un bâti dans un terrain en pente (perpendiculaire aux courbes de niveau) et du garage selon la situation de la voie de desserte. Ces principes qui minimisent l'impact peuvent aussi être mis en œuvre avec une implantation du bâti parallèle aux courbes de niveau.



Exceptés pour les accès et une fois la construction achevée, les mouvements de terre sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.



3. Aspect des façades :

3.1 Les restaurations de bâtiments anciens, devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale:

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits,
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants,
- l'utilisation de l'aspect bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite, tout en admettant des évolutions maîtrisées liées à une démarche bioclimatique.

3.2 Les teintes :

Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les huisseries et volets roulants : les couleurs vives sont interdites.

3.3 Les constructions principales de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

4. Aspect des toitures :

Il pourra s'agir :

- soit d'une toiture en pente
- soit d'une toiture terrasse
- soit d'une toiture en forme de dôme, voûte

Ces différentes toitures peuvent être mixées.

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1 Dans le cas d'une toiture en pente :

1. **Volumétrie** : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

2. **Pente** : Elle doit être comprise entre 60 et 100%. Pour les extensions la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. **Ouvertures** : Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités au maximum par pan de toiture,
- les fenêtres pour toit en pente.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0.80 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou de teinte brune, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en aspect tôle sont interdits (sauf aspect bac acier).

6. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume **principal**.

Les dispositions relatives aux toitures en pente ne s'appliquent pas aux annexes accolées à la construction principale ou implantées séparément ainsi qu'aux capteurs solaires.

4.2 Dans le cas d'une toiture terrasse :

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou revêtues de matériaux d'aspect fini sans étanchéité apparente. Les acrotères, garde-corps et capteurs solaires doivent faire l'objet d'une bonne intégration.

GRAVIER
O.K

5. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou barreaudages verticaux comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Les murs bahut devront être enduits, dans les tonalités gris clair. Ponctuellement des brises-vues pourront se positionner en clôture à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,80 m et une longueur de 6 mètres.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Pour des raisons de sécurité, le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement en dehors de la voie.

Article UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement est de 25,2m² par véhicule, y compris les accès.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

- Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissement
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

1.2 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
 3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Article UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Traitement paysager des espaces libres :

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

2. Plantations le long des clôtures :

Elles seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...). Les thuyas, lauriers, et conifères sont interdits.

3. Espaces de proximité à aménager :

Pour les opérations de 5 logements ou plus :

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du fonciement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace récréatif. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

4. Espace vert à préserver : (au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver. Ils ne doivent pas être bâtis.

~~**Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~**1. Le COS n'est pas réglementé pour :**~~

- ~~- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
- ~~- l'aménagement de bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination, en application de l'article R.123.11.e du Code de l'Urbanisme.~~

~~**2. Dans les autres cas :**~~

~~Le COS est fixé à 0.30, excepté dans le secteur UD1 où il est fixé à 0.15.~~