

ZONE Ud

Zone à vocation d'habitat, dans laquelle les activités non nuisantes pour l'habitat sont admises. La zone Ud correspond aux secteurs d'urbanisation récente et à large dominante résidentielle.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

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

Article Ud 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

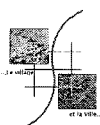
Sont interdits:

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- les installations classées et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisés :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m²,
- les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour l'habitat,
- dans la zone Ud du Truisson, le stockage dans les bâtiments existants, sous réserve qu'il soit compatible avec la proximité de l'habitat,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ud 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

Article Ud 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en assurer l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).
- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article Ud 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ud 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

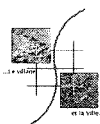
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'axe de la R.D. 916, ou 14 mètres de l'axe pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- 15 m de l'axe de la R.D. 42, ou 11 mètres de l'axe pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 20 %,
- 10 m de l'axe des chemins communaux ou 8 mètres de l'axe pour les terrains dont la pente est supérieure ou égale à 20 %.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- des implantations différentes sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, ou que le passage des engins de service public et notamment de déneigement soit compromis, une implantation avec un recul spécifique sera imposée.



Article Ud 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale,
- l'implantation en limite séparative est autorisée lorsqu'elle s'appuie sur un bâtiment contigu. Dans ce cas, la partie de la construction implantée en limite séparative doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur),
- les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 7 m le long de la limite séparative,
- des dispositions différentes pourront être admises pour les opérations d'ensemble et l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.
- les piscines ne pourront pas s'implanter en limite séparative et devront respecter un recul minimum de 3 mètres,

Article Ud 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ud 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ud 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peut excéder 6 à l'égout du toit. L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont autorisés. Cette hauteur est portée à 9 m à l'égout du toit pour l'habitat collectif ou individuel groupé.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment même si celle-ci excède la moyenne significative des hauteurs des constructions adjacentes.

Article Ud 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour l'insertion paysagère des constructions, le traitement des façades, de la toiture... On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Constructions à usage d'habitation de services ou d'activités

Façades

Sauf construction en pierres apparentes et/ou en pisé, les façades seront impérativement revêtues d'un enduit conforme aux teintes définies dans le nuancier disponible en mairie. Les façades pourront également être peintes par-dessus l'enduit dans les teintes référencées dans le nuancier.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment),
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques etc)
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois.

Menuiseries extérieures

Les bardages en façades sont autorisés, sous réserve qu'ils n'occupent pas plus du tiers de la surface des façades sur lesquels ils sont disposés.

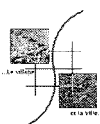
Toitures

- les croupes et demi-croupes sont autorisées,
- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures-terrasses sont interdites,
- les pentes de toit devront être comprises entre 60 % et 100%. Dans le cas des dépassées de toiture, ou de l'accolement de toitures à 1 pan, la pente pourra être inférieure,
- les constructions annexes détachées du bâtiment principal pourront aussi présenter des pentes de toit inférieures, sans descendre toutefois au-dessous de 40%.
- Dans la zone Ud du Truisson, il n'est pas fixé de règle de pentes de toit pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Couvertures de toitures

Les couleurs de toiture devront se situer dans les tons dans les marrons -rouges. (ni noire ni grise, ni brune foncée)

Clôtures



En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,60 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Sauf utilisation de la pierre apparente ou du pisé, les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes en pierres, en bois ou en pisé (ou présentant des combinaisons de ces matériaux en façades), le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

- façades traitées de préférence en pierres apparentes et/ou en pisé. En cas d'utilisation d'un autre matériau de construction, les façades devront impérativement être revêtues d'un enduit réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens,
- tuiles écailles dans un ton similaire à celui de la toiture d'origine, si cette dernière est en tuile écaillée. Dans le cas contraire, l'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- disposition et couleur des bardages identiques à celles d'origine,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

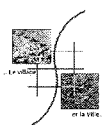
Article Ud 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux et commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les hôtels : 1 place pour une chambre,
- Pour les bars restaurants : 2 places par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les hôtels/restaurants : 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Pour les logements individuels, parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (recul du portail de 4 mètres par rapport à la clôture); *voir principe en fin de document*).



A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195,00 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Article Ud 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (cerisiers, noyers...), conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

