

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte :

- un secteur UDa (zone pavillonnaire du hameau d'Arçon) présentant des règles particulières d'occupation des sols en liaison avec le paysage limitrophe,
- un secteur UDb de densification du bâti,
- un secteur UDC réservé aux équipements collectifs et destiné aux bâtiments, équipements et/ou activités liés au domaine médical ou paramédical ainsi qu'au lotissement d'habitations liés à ces types d'activités,
- un secteur UDi où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liées à l'Albane,
- un secteur UDs où l'assainissement autonome est autorisé.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,

- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au publics,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les entrepôts commerciaux,
- 10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- 11 - en secteur UDc, toute construction ne présentant pas un intérêt collectif ou n'ayant pas de lien avec les constructions existantes,
- 12 - en secteur UDi, les sous-sols enterrés.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont notamment autorisées :

- Les constructions à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, artisans) et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- En secteur UDc, les constructions d'intérêt collectif et les extensions des constructions existantes à condition de respecter l'intérêt du secteur et les constructions liées à des structures médicales, paramédicales ou d'habitations en liaison avec les constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout accès 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.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

- Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En secteur UD, l'assainissement de type autonome est autorisé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans le secteur.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ..),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement. Ce minimum est porté à 10 m pour le secteur UDa par rapport à la RD 104.

3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'opération d'ensemble ou d'opérations groupées et notamment pour le secteur UDb.

ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, et pour les annexes (hors piscine) (pour les annexes, la hauteur en limite séparative devra être inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture),
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - En secteur UDb, les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour les maisons jumelées uniquement.

4 - Les bassins des piscines seront implantées à 4 m minimum de la limite séparative.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30 sauf en secteur UDa où il ne doit pas excéder 0,15 et en secteur UDb et UDc où il peut être porté à 0,5.

ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions.

- 1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le sol calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables (R + C).

3 - En secteurs UDb et UDc, la hauteur est portée à 9 m à l'égout de toiture pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

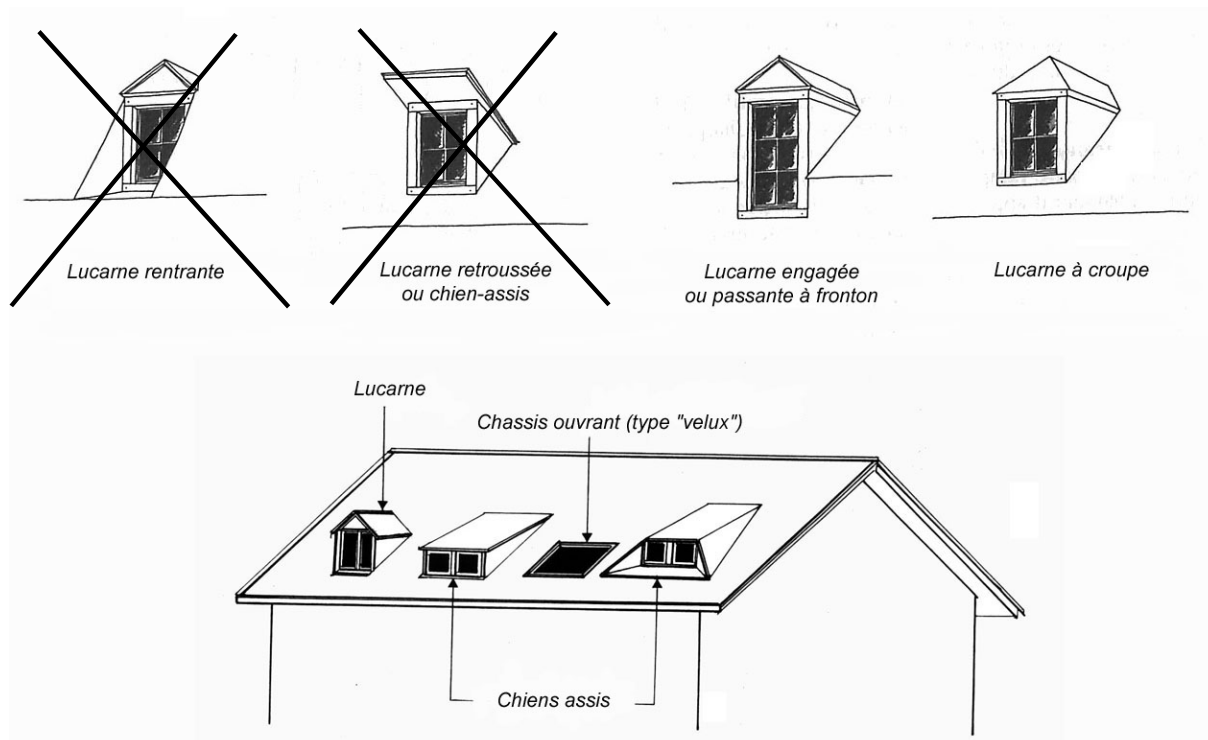
1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.**2.1 - Formes de toitures.**

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes minimum. La pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes sont recommandées côté rue. Les lucarnes type "velux" sont recommandées côté cour et/ou jardin.



Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances d'une surface inférieure à 20 m².

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions neuves sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Pour les constructions existantes, les matériaux existants pourraient être conservés ou remplacés à l'identique.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

3 - Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur est interdit

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

4 - Clôtures.

- 4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :
- soit par des murs pleins d'une hauteur totale inférieure à 2 m,
 - soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 m,
 - soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximal de 2 m,
 - soit par des haies vives de hauteur totale inférieure à 2 m.
- 4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

- 5.1 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- murs extérieurs en bois naturel ou peint de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
 - couvertures en tuiles brunes ou nuancées ou matériaux d'imitation tuile en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- 5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m.
- La pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ..), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

2.2 - pour les autres constructions (activités, commerces,...), les aires de stationnement seront dimensionnées ou prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

3 - Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute type pour 4 emplacements.

2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.