

ZONE UD

1A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**Caractère de la zone :**

Zone urbaine d'habitat organisé sous la forme d'îlots excentrés du village principal. Cette zone se caractérise par une situation paysagère sensible notamment au regard de la vallée de Roberval (au sud) et par la présence d'un bâti ancien concentré. On notera la présence de deux constructions récentes implantées de manière détachée de l'îlot ancien précédemment évoqué.

Le secteur UDa comprend des constructions à usage d'habitation dont la typologie est mixte. Un îlot bâti présente des constructions en pierre implantées à l'alignement et en limite séparative. Les constructions sont réalisées à l'aide de matériaux traditionnels (pierre ou brique). Deux constructions de type pavillonnaire implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives se détachent de cet ensemble.

Le secteur UDb est constitué des constructions de type pavillonnaire implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

2A1

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

58A1

- les groupes de garages individuels.

56A1b

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

56A1c

- les constructions à usage de commerce.

59A1b

- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

61A1

- les bâtiments à usage agricole.

61A1a

- les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

63A1

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1

- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- 67A1 - les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 79A1 - les constructions à usage industriel.

2A2 **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 15A2c1 - les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- 33A2b - les constructions et installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 43A2 Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 43A2a - les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

- 78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- 79A3d Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.
- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- 89A3 **II - Voirie**
- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- 96A4 **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**
- 98A4 **I - Eau potable**
- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- 102A4 **II - Assainissement**
- 103A4 **1. Eaux usées :**
- 105A4a Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, 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.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

126A5d . non réglementé.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur UDa

148A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Dispositions architecturales particulières

Dans le secteur UDa et comme indiqué au plan n°5b la façade principale de l'habitation (parcelle n°164 en partie) devra être implantée à l'alignement de la voie.

Dans le secteur UDb

148A6b Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Dans toute la zone UD

- 150A6 Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- 146A6a Cette disposition ne s'applique pas :
- 150A6a6 - pour les installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).
- 156A6 - pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes,
- pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...).
- 159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans le secteur UDa**

- 3A7 Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées en limite séparative.
- 5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.
- 10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges du ru du Moulin.

Dans le secteur UDb

- 6A7 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.
- 6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.
- 13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**
- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UDa

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie de circulation qui dessert la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage soit R + C.

40A10 Il est rappelé que la hauteur maximale fixée ci-dessus doit satisfaire aux conditions de distribution d'énergie électrique et notamment aux distances de sécurité entre les conducteurs surplombant le terrain et la construction projetée.

Dans le secteur UDb

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage soit R + C.

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**36B11 **GENERALITES**

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux favorisant les économies d'énergie et limitant la production de gaz à effet de serre sont autorisées (maison en bois passive, toitures végétalisées, ...).

36B11c8 Avant toute demande d'autorisation, les pétitionnaires sont invités à consulter en mairie le cahier des recommandations architecturales édicté par le Parc Naturel Régional (PNR).

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

40B11b Pour toute construction projetée dans le secteur UD, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

De plus dans le secteur UDa

Les constructions nouvelles dont le terrain d'assiette est contigu aux terrains supportant des constructions en pierre implantées à l'alignement, chemin de Bacouël (voir plan « prescriptions particulières » n°5b), seront obligatoirement réalisées en pierre.

Dispositions architecturales particulières

Dans le secteur UDa et comme indiqué au plan n°5b la façade principale de l'habitation devra être implantée à l'alignement de la voie.

45B11c MATERIAUX

45B11d Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

Les murs des façades ou pignons des constructions visibles de la rue seront réalisés en pierre calcaire (sciée, taillée ou en vrac).

Les parements en pierre sont autorisés dès lors que leur épaisseur est supérieure à 8 cm.

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits de type gratté fin de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

46B11b1 Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

46B11e1 Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres de taille apparentes, les enduits sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les murs remplis en moellon qui sont traditionnellement recouverts d'un enduit à la chaux aérienne naturelle.

47B11b BAIES

48B11b Les fenêtres seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

48B11d Les linteaux seront droits.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de gris, blanc cassé, ton pierre calcaire ou ton bois.

50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou en aluminium avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour l'aluminium) de dimension 1,00 x 1,35 m à 4 carreaux ou 1,00 x 1,45 à 6 carreaux.

50B11c Les portes fenêtres seront en bois ou en aluminium de 1,20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1,40 m) et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

50B11e Les volets seront en bois peint à barres à lames verticales et sans écharpes ou métalliques ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute du volet en rez-de-chaussée et volet entier au 1^{er} étage). Ils seront peints dans les gammes de gris, blanc cassé, ton pierre calcaire ou ton bois.

Les volets roulants en PVC sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction.

50B11f Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.

52B11 TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

53B11a Les cheminées seront placées près du faîtage et d'un mur pignon et réalisées en brique rouge en terre cuite.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11c Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,25$ minimum),

54B11e4 - invisibles de la voie qui dessert la construction.

55B11b1 A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

59B11 A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²). La tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente est autorisée dans le cas de réfection ou d'extension de toiture comportant ce type de matériaux.

61B11 ANNEXES

61B11e Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

61B11b Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

66B11d5 Les clôtures sur voie publique seront végétales. Elles feront appel aux essences ci-après : charmille, troène, noisetier, érable, ifs.

Le long de la route de Roberval et des chemins de Bacouel et Catillon, les portails et portillons seront implantés avec un retrait de 4 m ; les clôtures à cet endroit prendront la forme d'une demi-lune afin de faciliter les manœuvres des véhicules et garantir une meilleure visibilité

71B11b En limite latérale, les clôtures seront végétales et constituées d'un grillage. Les plantations autorisées sont la charmille, le troène, le noisetier, l'érable, l'if.

75B11 Les portails seront en bois ou en métal. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Ils seront peints dans les gammes de gris, blanc cassé, ton pierre calcaire ou ton bois.
La hauteur des portails est fixée à 1,80 m maximum.

77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 m, les piliers doivent avoir une largeur minimale de 0,60 m et leur hauteur au-dessus du portail ne doit pas dépasser la largeur des piliers.
Le matériau des piliers doit être, soit le même que celui du mur de clôture, soit en pierre de taille.
En cas d'absence de piliers, la finition des tableaux se fera avec un appareillage en pierre de taille.

80B11 Des plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille (à l'exception de l'if) sont interdites.

69B12 ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

Dans le secteur UDa

Des haies végétales devront être créées sur les espaces mentionnés au plan n°5b. La réalisation de trouées est autorisée en cas d'accès.

Dans le secteur UDa

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan n°5b. La réalisation de trouées est interdite.

Dans toute la zone

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.