

REGLEMENT DE ZONAGE

ZONE UD - Règles Applicables (Article R123-9 du Code de l'Urbanisme)

Zone de construction dense, où les bâtiments sont édifiés, pour la plupart en ordre continu.
Zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration de constructions neuves à usage d'habitation, des commerces de proximité, des bureaux.

<u>Article 1</u> : Occupation et utilisation du sol SONT INTERDITES :	Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement (bruit, fumée, odeur). Les nouvelles exploitations agricoles, les terrains de camping et de stationnements de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
<u>Article 2</u> : Occupation et utilisation du sol SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :	Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les extensions des exploitations agricoles existantes.
<u>Article 3</u> : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<u>Accès</u> - Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. <u>Voirie</u> - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.
<u>Article 4</u> : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)	<u>Eau potable</u> - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Aucune obligation n'est requise pour les constructions annexes de type garages, dépôts, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété. <u>Eaux usées</u> - Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Les effluents en provenance de locaux autres qu'habitations pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation de dispositifs de pré-traitement. Lorsqu'il y a différence de niveaux, entre la voirie de desserte et un terrain en contre bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire. <u>Eaux pluviales</u> - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau collecteur, il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte atteinte à la sécurité des usagers des voies. <u>Réseaux électrique et autres</u> - Dans la mesure du possible, les nouveaux réseaux de desserte (électrique ou autres, télécom) seront enterrés.
<u>Article 5</u> : Caractéristiques des terrains	Sans objet
<u>Article 6</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les bâtiments doivent être implantés en limite du domaine public en alignement sur rue afin d'assurer la continuité du front bâti. Une implantation différente du bâtiment principal peut être autorisée lorsque un dispositif de construction de bâtiment secondaire et de mur de clôture (1m80 avec transparence possible) est constitué en limite afin d'assurer la continuité du front bâti avec tout ou partie du bâtiment principal implanté à moins de 30m. Les constructions et installations techniques nécessaires au service public, ou assurant une mission de service public seront au minimum implantées à 1m.
<u>Article 7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limite séparative est autorisée ou en limite séparative sur 1 côté avec un recul de 3m minimum sur l'autre limite. Les constructions et installations techniques nécessaires au service public, ou assurant une mission de service public seront au minimum implantées à 1m.
<u>Article 8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet

Articles 09 à 14 page suivante

REGLEMENT DE ZONAGE

ZONE UD - Règles Applicables (Article R123-9 du Code de l'Urbanisme)

Suite ...

<u>Article 9</u> : Emprise au sol des constructions	Sans objet.
<u>Article 10</u> : Hauteur maximum des constructions	La hauteur de tout point de l'égout des toitures ou de l'acrotère par rapport au sol existant ne peut excéder 10m, correspondant à R+2. La hauteur est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public, ou assurant une mission de service public
<u>Article 11</u> : Aspect extérieur des constructions, abords, paysage	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le bâti existant, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant. <u>Règles générales :</u> Les constructions s'adapteront 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. Les enduits de façades doivent être conformes au nuancier disponible en mairie (voir annexe) L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits. La desserte du terrain en électricité, gaz, téléphone et autres télétransmissions sera prévue en réseau souterrain. <u>Règles particulières :</u> Les toitures devront être de faible pente (35 à 40%) et feront apparaître des tuiles en terre cuite ou béton de couleur rouge clair ou vieilli, de type « canal » ou « romane ». Les toits terrasses seront acceptés. Toute mise en œuvre de nouvelles technologies favorisant le développement durable et l'intérêt collectif sera favorisée. Les capteurs solaires et photo voltaïques sont autorisés sous réserve de leur pose dans l'épaisseur des éléments de couverture ou d'une bonne intégration architecturale. Pour les vérandas, les piscines, les annexes, la couverture pourra être en tout ou partie réalisée en matériaux translucides, verre ou autre matériaux de synthèse.
<u>Article 12</u> : Réalisation d'aire de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques soit : Pour les constructions à usage d'habitation : - d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m ² : il est exigé au minimum par logement 1 place de stationnement ; - d'une surface de plancher supérieure à 80m ² : il est exigé au minimum par logement 2 places de stationnement. Pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m ² de surface de plancher. Pas de disposition particulière pour les équipements publics.
<u>Article 13</u> : Espaces libres et plantations	Les places de stationnement à l'air libre devront être paysagées.
<u>Article 14</u> : Coefficient d'Occupation des sols (Article R123-10)	Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2,5. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.