

Chapitre VII – règlement applicable aux zones Ut

Ces zones d'habitat correspondent à des secteurs où l'urbanisation est limitée.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite, hormis celles précisées à l'article Ut 2

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les annexes et extensions, hors piscine, sont autorisées à condition d'être accolées à la construction principale et dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 3m00

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement ne doivent pas excéder une pente de 10%. Le pourcentage peut être porté à un maximum de 15% en cas de réalisation de rampe chauffante ou couverte.

2. Voirie

Sauf impossibilité résultant de l'état antérieur des lieux, les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées doivent avoir une largeur minimum de 3m00.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution aux caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction, installation ou aménagement par changement d'affectation doivent être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales..

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.2. Eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés au réseau public quand il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle, installation ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE Ut 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter, au nu du mur de façade, avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 m.

Cette distance minimale, pourra être réduite de 1m00 pour les débords de toitures et balcons.

Pour les annexes au volume principal, celles-ci peuvent s'implanter sur les limites séparatives, mais la hauteur du bâtiment est limitée à 4,50m hors tout jusqu'à une distance de 4 mètres de la limite.

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes au volume principal, la hauteur du bâtiment est limitée à 4,50m au faîtage jusqu'à une distance de 4 mètres de la limite.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

Un cahier de prescriptions architecturales est disponible et annexé au règlement écrit du PLU

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

1. Façades

Les parties en maçonnerie doivent être traitées (associés ou non) :

- en pierres,
- en enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière
- en enduits lisses.

2. Bardages de façade en bois

Les bardages doivent être constitués de planches disposées verticalement et en bois.

Lorsque le bardage est associé à de la maçonnerie enduite ou en pierre, le bardage sera positionné en partie supérieure de la construction.

3. Menuiseries

Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

4. Garde-corps

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois ou ferronnerie. Ils seront composés d'éléments ou barreaux disposés verticalement.

5. Couleurs

- En façades

Les enduits doivent être de teinte ocrée, gris clair

Les enduits et encadrements de baies seront dans la gamme des ocres naturels.

- Les menuiseries et gardes corps

Les menuiseries des ouvertures seront dans les tons "châtaignier" ou "chêne".

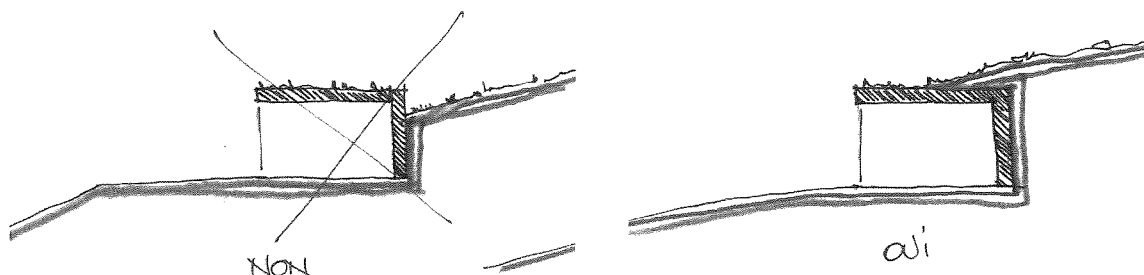
- Les ferronneries seront de couleur noir, gris anthracite, marron foncé ou vert foncé.

6. Toitures

- a) Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent être à deux pans inclinés.

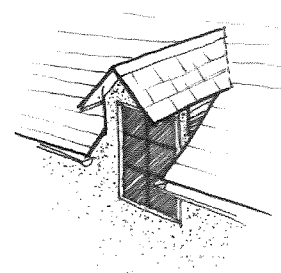
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal, avec pente identique à celle de ce dernier.

Des toitures-terrasses sont autorisées pour des annexes, garages ou appentis, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à la pente ou attenantes à un bâtiment principal.



b) Ouvertures

Seules les lucarnes à toiture deux pans dont la façade se situe dans le même plan que la façade du bâtiment, et les fenêtres de toitures de surface inférieure à 1,5 m² sont autorisées.



Toutes les excroissances techniques (cheminées, édicules ascenseurs, sorties cheminées, etc...) recevront une couverture à deux pans et seront enduites dans la teinte des façades ou dans une teinte identique à la toiture.

- c) Les toitures des nouvelles constructions doivent posséder une pente de 45 %.
- d) Toutes les toitures doivent être de couleur gris graphite en lauze ou bac acier
- e) Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de la toiture.

7. Clôtures

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

Peuvent être réalisées soit :

- des barrières de bois,
- des murets maçonnés en pierres apparentes, surmontés ou non de grillage
- des grillages de teintes vert foncé, gris, marron foncé

Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, la partie minérale de la clôture ne doit pas excéder 0,40mètre pour les murs supports d'une clôture, ou 0,90 mètre pour les murs maçonnés en pierre apparente : la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20mètre.

L'emploi de fil de fer barbelé est prohibé.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5m * 2.5m.

Il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles ou les aménagements de bâtiments existants à destination d'habitation 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
- Pour les autres cas 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Les garages doivent être intégrés ou attenants au volume principal de l'habitation, ou incorporés au talus naturel.

2. Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, fait réaliser ou acquiert lesdites places.

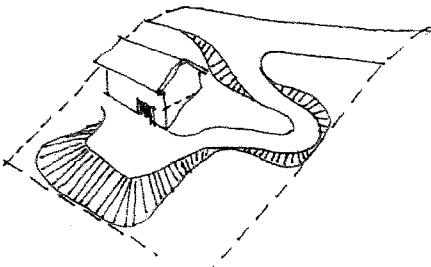
ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des terrassements occasionnés par la réalisation des constructions devra être ré-engazonné.

Les plantations devront être réalisées avec des essences existant naturellement sur le site.

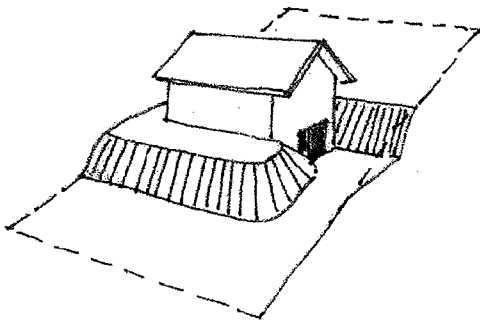
L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements extérieurs n'excéderont pas +2m00 ou - 2m00.

Les remblais du pourtour de la construction devront reprendre la pente du terrain naturel.



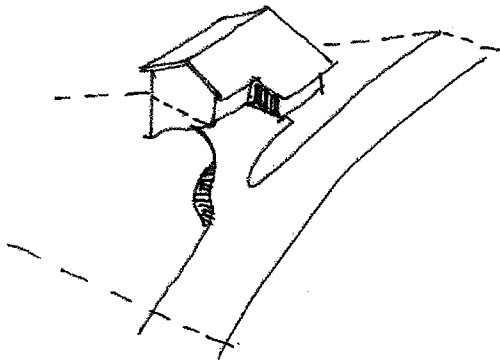
NON :

1 : terrain consommé par le terrassement dû à l'accès au garage : aires de loisirs (terrasses, jeux, potager...) limitées.



NON :

2 : terrain pénalisé par la plate-forme et l'accès au garage. Le terrassement sectionne la propriété et impose des murs de soutènement ou encrochements massifs. La partie aval reste peu exploitable depuis la maison.



OUI :

3 : accès et stationnement situés à proximité de la voirie : coût limité. Le terrain reste disponible.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale

L'implantation des constructions devra permettre la conservation des bosquets ou leur reconstitution dans les

emprises indicatives figurant au plan.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé