

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

On distingue les sous-secteurs suivants :

- UD1 correspondant aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire du coteau.
- UD2 correspondant aux secteurs de chalets au niveau de la station du Revard.

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
3. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSETE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 mètres minimum de plate-forme (chaussée+ accotement). Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plate-forme devra être de 6 mètres minimum.

3.2. Voies piétonnes et cyclables

Les caractéristiques des voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles ne sont pas réglementées. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSETE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les

constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toutes construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article 11.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article 11.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 12 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales ;
 - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

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 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas:
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines enterrées, qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

7.3. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le plan de zonage (document n°IV.2).

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- - l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine

- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal, où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

4. **Consultance architecturale (information) :**

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CCLB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

11.2. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1,30 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, et ils ne dépasseront pas 0,50 mètres dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

11.3. Aspects des façades

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
- aspects et couleurs des enduits ;
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

2. Les façades seront principalement en maçonnerie enduite.

L'utilisation du bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines à ossature bois,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Dans les sous-secteurs UD1, les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites.

3. Les couleurs et textures des enduits seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments anciens, dans des teintes pasteltes, gris-beige. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

11.4. Aspects des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

1. Volumétrie : elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

Exceptionnellement, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

2. Pente : Elle doit être comprise entre 60 et 80%. Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

3. Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités au maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : Ils seront de 0,80 mètres minimum sauf pour les annexes où, selon les proportions et volumes, cette distance pourra être ramenée à 0,60 mètres minimum.

5. Couleurs : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou de teinte brune, en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en tôle sont interdits

6. Faîtages : ils doivent suivre la plus grande longueur du volume principal.

7. Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit ou en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou verts, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Article UD 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.