

TITRE 1 - ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - ZONE UD

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone d'urbanisation récente peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

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

ARTICLE UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les caravanes isolées, les camping cars,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières.

ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'activités économiques,
- les constructions destinées au logement des récoltes et du matériel agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - Accès et voirie

1 - Accès

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, 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 possible à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies de desserte privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Dans les secteurs où le schéma directeur d'assainissement prévoit un assainissement collectif, toute nouvelle construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs où le schéma directeur d'assainissement prévoit un assainissement autonome, le dispositif d'assainissement individuel devra être conforme aux règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou 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.

2.3 – Electricité - Téléphone

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

ARTICLE UD5 - Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs où le schéma directeur d'assainissement prévoit un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur.

ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent reprendre les règles dominantes d'implantation du secteur et être implantées :

- soit à l'alignement sur rue par le pignon, à condition que ce pignon ne soit pas aveugle.
- soit en alignement total ou partiel sur rue par le long pan,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20m² et sur un seul niveau
- aux abris de jardins d'une surface hors œuvre brute inférieure à 9m².

Pour l'application de ces règles, ne sont pas prises en compte les parties de construction ci-après :

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

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement 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 mètres.

Pour l'application de ces règles, ne sont pas prises en compte les parties de construction ci-après :

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

ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UD9 - Emprise au sol

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE UD10 - Hauteur des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du niveau :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant, s'il y a retrait.

Les annexes et les abris de jardins ne doivent comprendre qu'un niveau et leur hauteur ne doit pas excéder 3 mètres pour les annexes et 2,50 mètres pour les abris de jardin. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du sol avant terrassements.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder trois niveaux y compris les combles aménagés (R+1+C). Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Elle ne doit pas excéder 9 mètres au faitage à l'exception des bâtiments à usage d'activités agricoles dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Le premier niveau de chaque construction doit être situé au maximum trente centimètres au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UD11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

On consultera les fiches d'orientations « Restaurer, construire en Côte d'Or » réalisées par le Service départemental de l'architecture (Annexe 4 du rapport de présentation) ainsi que l'étude « cœur de village ».

Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront pas excéder 0,30 mètres de haut, la pente du talus ne devant pas excéder 30 %.

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Elles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

2 - Toitures

2.1 - Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°, à l'exception des bâtiments agricoles dont les toitures pourront avoir une pente comprise entre 20% et 45%.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes.. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont cependant admises comme liaison entre toitures.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans.

2.2 – Matériaux de couverture

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65 au m²) ou en ardoises, devront conserver ou reprendre ces matériaux.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- en tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche de ceux visé ci-dessus.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

2.3 – Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les châssis fonte dits « vasistas »,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public,

3 - Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Les volets roulants intérieurs sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. *On consultera les fiches d'orientations « Restaurer, construire en Côte d'Or » réalisées par le Service départemental de l'architecture (annexe 5 du rapport de présentation).*

4. Façades

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

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts tels qu'agglomérés de ciment, parpaings, briques creuses, est interdit.

5 - Clôtures

Les murs anciens seront conservés et restaurés dans leurs caractéristiques patrimoniales.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure, leur hauteur sera limitée :

- à 1,20 m pour les clôtures maçonnées,
- à 2,00m pour les haies végétales qui seront composées d'essences locales diversifiées
- à 2,00m pour les clôtures composées d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie d'une hauteur limitée à 0,60m et surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées.

Les éléments repérés sur le document graphique comme éléments paysagers à protéger au titre des articles L.123.1.7° et R.123.11.h) du code de l'urbanisme seront conservés ou refaits à l'identique. (voir Annexe 3.1.2. du règlement).

6 - Divers

6.1. Citernes

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

6.2. Abris de jardins

Les abris de jardins devront se conformer aux dispositions suivantes :

- surface hors œuvre brute inférieure à 9m²,
- toiture à deux pentes ou toiture monopente,
- murs extérieurs en bois naturel, peint ou lasuré, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- couverture en bois ou en matériaux teintés en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

ARTICLE UD12 - Stationnement des véhicules

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m² de SHON pour les logements,
- 1 place de stationnement pour 80m² de SHON pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place de stationnement pour 25m² de SHON pour les activités commerciales,
- 1 place de stationnement pour 20m² de SHON pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 10m² de salle pour les restaurants,
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels.

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

Toutefois, en application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UD13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

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

Des plantations arbustives pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article UD15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.