

CHAPITRE 2 - ZONE UD

La zone UD correspond aux zones de faubourg et d'habitat pavillonnaire du bourg de Saint-Germain-du-Bois.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

ARTICLE UD3 - ACCES 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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

Les voies 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 usages qu'elles supportent ou 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.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). 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.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les constructions comportant plusieurs logements et les opérations groupées devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales pourront s'implanter à l'alignement, sinon elles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- De la construction d'équipement d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics,
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines,
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus. Toutefois, elle peut être au plus égale à celle du bâtiment limitrophe si celui-ci dépasse cette hauteur de 12 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 d'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. »

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

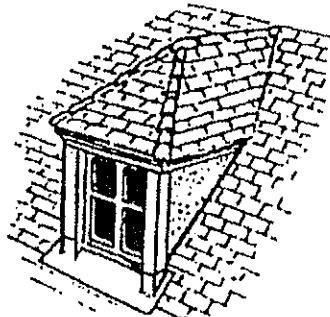
Les toitures

- Elles seront à deux pans, ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.
- Toutefois, les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol maximum de 15 m² et d'une longueur maximum de 3 mètres, accolés ou non à un autre bâtiment.
- Les toitures à quatre pentes et les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faîtage de 8 mètres au minimum.
- Les couvertures seront réalisées au moyen de matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite plates ou à faible ondulation, à emboîtement ou non, de teinte rouge, ou rouge nuancée foncée. Toutefois, les couvertures des bâtiments à usage d'activités devront être de teinte rouge ou rouge nuancé foncé.
- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les toitures des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

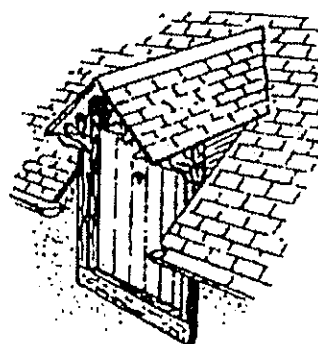
- La pente des toits des bâtiments annexes pourra être de 35% minimum. Cette pente minimum peut aussi être acceptée pour les coyaux et les galeries.
- Les règles concernant les pentes et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Les lucarnes seront soit intégrées dans la pente du toit, soit d'un type correspondant aux dessins annexés ci-dessous (jacobine, capucine ou meunière).



lucarne à deux pans
dité jacobine,
ou à cheval



lucarne à croupe,
dité capucine



lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect d'enduit sur maçonnerie ou de brique. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les façades des bâtiments à usage d'équipements collectifs et à usage d'activités.

Les teintes blanches, gris ciment ou de couleurs vives sont interdites. Leur couleur devra être semblable à celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable de Saône, gamme des ocres).

L'installation de groupes de climatisation (chauffage et/ou rafraîchissement d'air) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'emprise publique.

Les matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

Elles seront constituées:

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 80 cm., surmonté, ou non, d'éléments à claire-voie
- soit par une haie vive doublée, ou non, d'un grillage noyé dans la haie.

Leur hauteur totale maximum sera de 1,50 m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques et de gaz devront être intégrés à la clôture. Une hauteur supérieure à celle autorisée est permise sur une longueur maximum de 1.50m pour permettre l'intégration de ces boîtiers.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

Réhabilitation de bâtiments existants, et reconstruction à l'identique après sinistre

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles susdites, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant

Nouvelles constructions témoignant d'une recherche architecturale particulière ou écologique

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant, ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, locaux à ordures ménagères

Des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages ou locaux pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels, et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, des espaces, verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.