

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD :

Dans cette zone il s'agit de favoriser l'implantation d'habitation individuelle, ateliers à usage artisanal sans nuisances pour l'habitat, de services et de bâtiments à vocation touristique, excepté le camping, les installations classées et le lotissement d'activité.

Dans la zone UD, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La zone UD comprend un secteur UDx destiné à recevoir des installations classées

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 131-1 du code forestier.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

L'ensemble des constructions correspondant au caractère de la commune de SIXT-FER-A-CHEVAL, plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, et éventuellement dans les conditions précisées dans le caractère de la zone, l'artisanat non nuisant pour l'habitat, les petits ateliers et les établissements touristiques.

Dans le secteur UDx, les installations classées sont autorisées.

3 Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création n'est pas prévue dans cette zone ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier, que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence, et que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales ou techniques particulières, nonobstant les dispositions des articles 5 à 10 et 14 de la zone.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

2 Interdictions :

Les installations et travaux divers suivants sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- les campings et caravanings ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les lieux de culte
- l'installation de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2,00 mètres de hauteur), à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de construction ;
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, ou présentant des nuisances pour l'habitat ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles
- les entrepôts commerciaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche ...), et en tout état de cause :

- la largeur de plateforme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m ;
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique;
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige, etc.) de faire demi-tour ;
- dans le cas de terrain desservis par plusieurs voies, la desserte se fera obligatoirement par la voie la plus sécurisée.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est 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.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés et ne se rejettera pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales. En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, les puits perdus sont obligatoires, leur nombre et dimensions seront en rapport avec la surface et la nature du terrain ; ils seront aménagés sous contrôle des services compétents.

Electricité et autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité. Le raccordement au réseau électrique et la création des réseaux basse tension se feront obligatoirement en souterrain. Les raccordements aux autres réseaux câblés devront également être enterrés.

Dans les lotissements, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Télédiffusion

Dans les lotissements et les copropriétés horizontales, les paraboles collectives seront prévues dans la mesure du possible dès la construction. Ailleurs, les paraboles individuelles devront être intégrées par tout moyen adapté et le moins visible possible depuis la voie publique.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m de largeur et les balcons situés à plus de 3,50 m au dessus des voies publiques ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

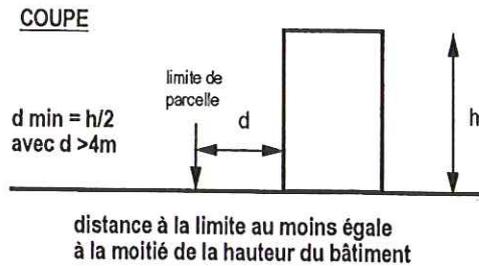
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies. Il sera exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et 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 pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En cas de constructions groupées sur plusieurs parcelles, les constructions en limites séparatives pourront être admises.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

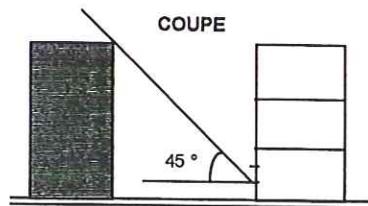


Des constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 12 m.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



Dans le secteur UDx : implantation libre.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

Dans le secteur UDx, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement ne doit pas dépasser 15 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton, ...liste non exhaustive).

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

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

Façades :

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Toitures :

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture d'aspect tuile vieillie ou ardoise et la tôle prélaquée couleur gris anthracite. Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 40 et 60% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites.

Les toitures vitrées des vérandas sont interdites.

Les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites pour les constructions principales. Les toitures à un pan ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Clôtures :

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et les parcelles voisines.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 0,80 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...). Dans tous les cas, le règlement de voirie de la commune devra être respecté.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les établissements artisanaux :
le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les essences à utiliser seront du type local, feuillu ou résineux.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Toutefois, le COS des constructions dont la nature est la suivante sera de :

- 0,60 pour les hôtels
- 0,40 pour les résidences de tourisme
- non limité pour les bâtiments publics administratifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans le secteur UDx, le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.