ZONE UD

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone correspond principalement à des habitations récentes, voir en cours de construction, et est caractérisée par de l'habitat individuel souvent isolé, et des services.

Cette zone comprend un secteur UDb.

Cette zone comprend un secteur UDi sur le domaine de Saint-Pierre.

La zone UD est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

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

ARTICLE UD 1: Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation autorisé dans la zone,
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant et des aires de jeux et de sports.
- Les hangars agricoles.

ARTICLE UD 2: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition que leur implantation ne présente pas de risques, ni d'incommodités pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

La zone UD i est couverte par la zone BU du PPRI dont les dispositions réglementaires sont les suivantes :

SONT INTERDITS :

Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS » et notamment :

- *les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;*
- *les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées...*
- *la création et l'extension des sous-sols ;*
- *les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.*

Utilisations du sol :

- *les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue ;*
- *tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements ;*
- *les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants ;*
- *les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.*

SONT ADMIS :

Constructions et ouvrages existants :

- *Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures).*
- *Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.*
- *Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.*
- *Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.*
- *Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.*
  Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- *L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :*
  . que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
  . de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement.
  . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

Constructions et ouvrages nouveaux :

- *La création de constructions nouvelles, sous réserve :*
  . que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
  . de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.
- *Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.*
- *Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.*
- *Les forages A.E.P.*
- *Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.*
- *La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10 % de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...).*
- *Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.*

Campings existants :

- *L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.*
- *L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès, lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.*

Dans les campings, sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

Terrassements :

- *Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.*
- *La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.*
- *La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UD 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet prévoit d'aligner la façade principale sur les façades voisines et permet dès lors de respecter une unité architecturale,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Garages
L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines
Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.

ARTICLE UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :
Le bâtiment pourra être édifié en limites séparatives :
a) La hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment est inférieure à 4 mètres ; sur une emprise occupant 50% maximum de la longueur de la parcelle et n'excédant pas 10 m de longueur.
b) Le projet de construction jouxte une construction existante ;
c) Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines :
Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE UD 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :
Hauteur totale :
La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ne pourra excéder :
- 7,00 m à l'égout pour le logement individuel
- 12 m à l'acrotère pour les logements collectifs.

Sous-secteur UDb :
La hauteur maximale exigée sur ce secteur est de 4,00 m à l'égout pour les logements individuels.

ARTICLE UD 11 : Aspect extérieur :

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront
- respecter les principes suivants:
- conservation de la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme) ;
- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet ; respect et valorisation des volumétries anciennes existantes;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes ;
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document
- respecter les lieux avoisinants, les sites et paysages urbains.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants. La hauteur ne dépassera pas 1.60m.

1- Toiture :

Les toitures seront normalement en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Toutefois d'autres matériaux peuvent être admis sous réserve des points soulevés ci-dessus. Les versants de couverture seront automatiquement dans le même sens que ceux des constructions voisines. Cependant les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Souches de cheminée :
Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne. Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2 - Façades :

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.
Les matériaux traditionnels usuels à MONTBLANC seront utilisés, de préférence : la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence.
Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIXe siècle.
Toutefois, la mise en œuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

2.1 - Ouvertures et menuiseries :

2.1.a - Baies :

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.
Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

2.2.b - Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de MONTBLANC.

3 - Equipements de façade :

3.1 - Grilles en tableau :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

3.2 - Garde-corps :

Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de MONTBLANC.

3.3 - Gaines d'appareils de ventilation :

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

3.5 - Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

4 - Murs de clôtures :

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. la hauteur ne dépassera pas 1,80 m. La hauteur des murs bahut pourra varier de 0,30 à 0,80 m.
Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Les enduits seront dans les tons pierre.
Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.
Les matériaux disposés en couronnement tels : tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dallettes béton, pierres plates sont proscrits.
Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une hale végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront mas 1,80 mètres de haut.

5 - Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UD 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :
La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 30% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux espaces publics (mobilier, espace piétonnier) et paysagers (plantations d'arbres tiges).

ARTICLE UD 13 : Les espaces plantés et espaces libres

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable [illegible] (C.O.S)~~