

ZONE UD

Il s'agit des zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

UD : Zone à vocation principale d'habitat, caractérisée par une urbanisation contemporaine diffuse de faible densité. A l'intérieur de cette zone, où coexistent déjà habitat et activités de taille modérée, il est souhaitable de favoriser la constitution d'un tissu urbain riche et vivant :

- en offrant des possibilités d'implantation diversifiées, habitat, commerces de petite taille, hôtellerie, activités compatibles avec l'habitat...
 - en autorisant des densités relativement fortes afin de rentabiliser les équipements existants et d'optimiser l'occupation du sol
- Un secteur UD_a de transition entre le centre ancien et la zone UD est distingué. Il correspond à plus de densité et une forme urbaine plus centrale.
- Un secteur UD_b où la hauteur des constructions est limitée par rapport aux perspectives paysagères (Défilés de Ruoms).
- Un secteur UD_c, en bordure du vieux Ruoms et en secteur parcellaire contraint où des implantations particulières sont admises. La hauteur des constructions est limitée par rapport aux perspectives paysagères (centre ancien).
- Un secteur UD_d, sur l'avenue de vallon (lotissement Montero), en bordure de la RD 579, où les nuisances phoniques et la configuration particulière des lieux justifient des hauteurs supérieures de mur de soutènement et de clôture.
- Deux secteurs UD_r sont distingués aux lieux-dits du Champ du Gras et le Plan où il y a un risque d'inondation issu de ruisseaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 -- Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage :
 - * d'habitat et leurs annexes,
 - * hôtelier,
 - * de stationnement.
- Les groupes d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes admises à conditions spéciales :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce problème.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'axe routier bruyant défini par arrêté préfectoral (RD579), et reportés au zonage du POS, les constructions devront respecter des règles d'isolation acoustique.

Les réseaux d'intérêt public ainsi que les ouvrages liés à ces réseaux sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

-Les constructions à usage commercial, artisanal, de service et d'entrepôt commercial, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (telles que circulation importante, édifications et dépôts inesthétiques, bruit, odeur, matières dangereuses,...).

-L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (telles que édifications et dépôts inesthétiques, bruit, odeur, matières dangereuses).

-les garages collectifs de caravanes s'ils sont liés à un camping existant qui est situé dans cette même zone.

-L'aménagement et l'extension contiguë des campings existants sous réserve que la capacité totale n'excède pas 250 emplacements.

En secteur UDr Le Plan, l'ensemble des occupations et utilisations des sols admises avec ou sans condition, sont conditionnées par la prise en compte du risque de débordement du ruisseau situé en amont.

-Les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

-Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone et à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

-Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient conformes à la vocation de la zone.

Article UD 2 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 sont interdites et notamment :

-Les constructions à usage industriel

-Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets.
- Les parcs d'attraction.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 -- Accès et voirie

- Accès :

Tout terrain enclavé ou ayant une desserte insuffisante (largeur de voie ou accès) est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage la plus complète (voirie et réseaux), instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 628 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes et notamment respecter les servitudes de visibilité mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 1.07.1964, conformément au décret 64.262 du 14 mars 1964 (annexé au présent règlement). Ainsi, la hauteur des clôtures est limitée à 0,60 m à l'intérieur du cône de visibilité correspondant aux accès des constructions.

L'accès devra être entretenu de façon à éviter le ruissellement des eaux pluviales et l'entraînement des matériaux sur le domaine public. L'accès devra être en sol stabilisé imperméable (béton ou béton bitumineux).

Sur toutes voies publiques ou privées accessibles aux véhicules publics (services : incendie, des eaux, PTT, collecte ordures ménagères...) et suivant l'importance et la desserte du projet, seront aménagés pour le libre passage des véhicules, les réalisations suivantes qui seront fixées par la commune : aire de manœuvre ou de retournement, aire de stationnement.

Les aires de manœuvres devront être réalisées en dehors des accès individuels.

Le stationnement et les manœuvres devront s'effectuer en dehors des voies publiques.

Ces réalisations pourront être regroupées sur plusieurs unités foncières.

Les gabarits des nouveaux passages accessibles aux véhicules de service incendie devront avoir une hauteur minimale de 3m 50.

Le long des routes départementales et des voies communales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et si possible ils seront regroupés pour desservir plusieurs unités foncières. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les caractéristiques des accès seront du type 1 ou 2 tel que défini en annexe. Les dimensions seront déterminées en fonction du projet.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ou qu'elles sont susceptibles de desservir.

En aucun cas la largeur des nouvelles voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, ne sera inférieure à 5 mètres de chaussée.

Le stationnement et les manœuvres des véhicules devront s'effectuer en dehors des voies publiques

Si l'opération n'est pas desservie par deux accès, elle devra prévoir une zone de manœuvre ou de retournement proportionnée à la taille de l'opération.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Article UD 4 -- Desserte par les réseaux

- Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, conformément au règlement du gestionnaire du réseau.

En cas d'insuffisance du réseau public pour un projet d'importance, les travaux d'amélioration seront à la charge du pétitionnaire.

- Assainissement :

*** Eaux pluviales, eaux de toit et vidange des eaux de piscine**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la vidange des eaux de piscine dans le réseau collecteur. En aucun cas elles ne devront être raccordées au réseau d'eaux usées collectif.

Toute disposition devra être prise de façon à éviter le ruissellement des eaux pluviales, des eaux de piscine et le ravinement des matériaux sur le domaine public.

En l'absence de réseau pluvial ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit préciser les dispositions nécessaires à l'évacuation et à l'infiltration des eaux pluviales, ces dispositions doivent être conformes à l'avis des services techniques responsables.

*** Eaux usées**

Les eaux usées issues de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, et à titre exceptionnel, sous réserve de l'avis de l'autorité compétente, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables, conformément aux prescriptions réglementaires édictées par l'arrêté interministériel du 6 mai 1996.

Le rejet des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères sera assurée sur le domaine public. Toute opération d'ensemble devra comporter des zones de collecte d'ordures ménagères adaptées à l'opération conformément à l'avis des services techniques municipaux.

- EDF - Téléphone :

Tous les réseaux des opérations d'ensemble et ceux desservant des terrains limitrophes doivent être enterrés. En cas d'insuffisance du réseau pour un projet d'importance, les travaux d'amélioration sont à la charge du pétitionnaire.

Toutes les extensions de réseau inférieure à 100 mètres et nécessaires à la desserte de la construction doivent être réalisées en souterrain.

- Réseau incendie :

Dans le cas d'une opération d'ensemble, le pétitionnaire devra assurer à sa charge les frais de protection incendie telle que définie par la commune.

Les hydrants seront implantés conformément à l'avis du centre d'incendie et de secours.

Article UD 5 -- Caractéristiques des terrains

La taille minimale d'un terrain support d'une construction à usage d'habitation est de 600 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

En secteur UDC, cette disposition n'est pas réglementée.

Article UD 6 -- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

-Pour les RD 579 et 111, à 25 m au moins de l'axe de la voie. Ces marges de recul s'appliquent hors et dans l'agglomération.

-Pour les autres RD : à 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération, et 12,50 mètres hors agglomération.

-A 8 mètres de l'axe des autres voies publiques.

En bordure de voie communale, toutefois :

- l' aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisé,
- la réalisation de constructions annexes ne respectant pas ces règles peut être admis au droit des voies dont la largeur est suffisante, ou de voies qui ne sont pas appelées à être élargies, en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- en secteur UDa, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés entre le recul et l'alignement, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments
- en secteur UDe, l'implantation des constructions peuvent être édifiées :
soit à l'alignement actuel ou futur,
soit en retrait de l'alignement.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Article UD 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres pour des constructions et annexes nouvelles à usage d'activité.

Si un bâtiment existant à usage d'activité est situé à un recul compris entre 3 et 5 mètres de la limite séparative, son extension sera admise selon le même recul par rapport à la même limite.

En limite séparative ne sont admis que les bâtiments d'habitation et annexes respectant les conditions suivantes: hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à 3,50m sur la limite.

-si mitoyenneté des constructions en limite parcellaire, à concurrence de la hauteur et de la longueur des bâtiments mitoyens.

-si la construction s'adosse à un mur de soutènement à concurrence de la hauteur et de la longueur de celui-ci.

En UDa, la surélévation et l'extension latérale selon le même recul d'un bâtiment existant situé dans la bande de recul de 0 à 3 mètres est admise.

En UDe, l'implantation des constructions est admise sur la limite séparative du terrain support de la construction.

En UDe, les murs de soutènement et de clôture réalisés pour réduire les nuisances phoniques issues de la RD579, situés en bordure de l'ancienne voie ferrée (propriété du SEBA), seront implantés avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite de propriété afin de permettre la mise en œuvre d'une végétation grimpante et couvrante, si le développement vertical du mur excède 2 mètres.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension des campings existants, aucun emplacement ne pourra être créé dans une bande de 8 mètres en limite séparative.

Article UD 8 -- Implantation de constructions sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation.

Article UD 9 -- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

En secteur UDc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article UD 10 -- Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à R + 2.

En limite séparative la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à 3,50m sur la limite, à l'exception des cas de mitoyenneté ou d'adossement contre un mur de soutènement, prévus à l'article UD7.

La hauteur des clôtures situées dans le cône de visibilité des accès individuels est limitée à 0,60 mètres. La hauteur des clôtures dans les autres cas est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

En secteur UDb « Les Défilés de Ruoms », la hauteur des constructions est limitée à R + 1.

En secteur UDc, la hauteur des constructions est limitée à R avec un maximum de 3,50 mètres à l'égout du toit.

En secteur UDD, la hauteur calculée à partir du terrain après aménagement, des murs de clôture assurant une fonction de protection phonique vis à vis des nuisances issues de la RD 579 est portée à 3 mètres cumulée à la hauteur du mur de soutènement édifié sur l'ancienne emprise de la voie ferrée dont le développement maximum est de 2,50 mètres conformément au schéma de principe annexé au présent règlement.

En secteur UDr du Champ du Gras, le niveau habitable des constructions doit être situé à 0,80m au-dessus du tablier du pont de franchissement du ruisseau du Feyzin qui dessert ces constructions. Un relevé topographique devra être joint au permis de construire.

En secteur UDr du Plan , la hauteur des niveaux habitables des constructions devra tenir compte du risque de débordement du ruisseau situé en amont. Un relevé topographique devra être joint au permis de construire.

Article UD 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. La couleur des enduits doit correspondre au nuancier défini par la commune.

De même la couleur des menuiseries extérieures sera soumise à l'accord de la commune.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les constructions sur butte artificielle sont assujetties à des mesures paysagères qui doivent être indiquées sur le dossier de permis de construire.

Tout appareil technologique (tel que climatisation, ventilation, parabole...) doit apparaître sur le dossier de permis de construire et faire l'objet d'un accord spécifique.

L'extension d'un bâtiment existant devra maintenir son aspect extérieur s'il est de qualité.

Toute installation d'enseigne ou de climatisation ventilation sur façade doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux en mairie.

En secteur UDd, l'ensemble mur de clôture/mur de soutènement sera enduit de façon homogène selon une couleur se rapprochant de celle de la pierre locale (teinte neutre, gris ocre, gris vert).

Article UD 12 -- Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et les manœuvres correspondantes induits par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

Cette obligation s'applique dans le cas de nouvelles occupations et utilisation du sol et de changement de destination.

Les règles minimales sont données en annexe selon la nature de l'occupation des sols

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il peut être fait application des dispositions de l'article L 421.3 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme :

- réalisation de places dans un rayon de 300 mètres
- acquisition de places dans un parc privé
- concession de places dans un parc public

-participation communale

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison et de service ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Les projets de lotissement, d'immeubles collectifs, de groupes d'habitation ... devront prévoir du stationnement pour les résidents et les visiteurs sur les parties collectives.

Article UD 13 -- Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise créées dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espaces communs plantés.

Un plan d'aménagement paysager précisant l'implantation, la nature et la taille des végétaux, devra être joint au dossier d'autorisation.

En secteur UDd, la végétation sera mise en œuvre selon les indications données par le schéma de principe annexé au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 -- Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS est limité à 0,60.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et aux groupes d'habitations pour lesquels le coefficient d'occupation des sols est porté à 0,8.

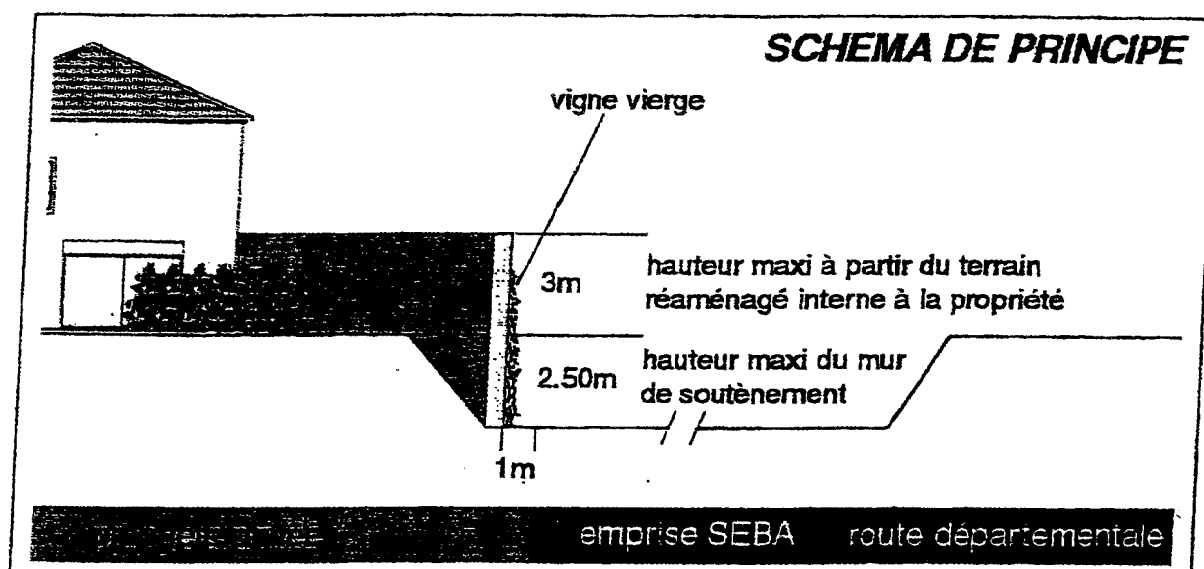
Article UD 15 -- Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement du COS est autorisé dans le cas de restauration de constructions existantes.

Annexe au règlement de la zone UD – secteur UDd

Prescriptions d'intégration d'un ensemble mur de soutènement – mur de clôture ayant une fonction de protection phonique et situé en bordure de l'ancienne voie ferrée (SEBA)

SCHEMA DE PRINCIPE



- ensemble mur de soutènement et mur de clôture traité de façon homogène et neutre (enduit à la chaux sur béton, éviter les parpaings, recherche de la couleur de la pierre locale).
- recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative propriétéprivée – SEBA pour permettre la plantation d'espèces végétales grimpantes et recouvrantes comme le lierre ou mieux, la vigne vierge (tendre des fils pour permettre aux plantes de s'agripper plus facilement – densité : 1 pieds par mètre linéaire). La vigne vierge doit être plantée de manière plus dense au niveau des extrémités du mur afin de recouvrir les parties, latérale.