

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UD.

ZONE UD

La zone UD couvre les hameaux de la commune, autour desquels des extensions urbaines sont possibles, avec une faible densité de construction et pour un usage d'habitation principalement.

La zone UD relève de l'assainissement non collectif.

Elle comprend un secteur UD_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitat collectif
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette
- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 200 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations existantes ou autorisées, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les abris de jardin liés aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.

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

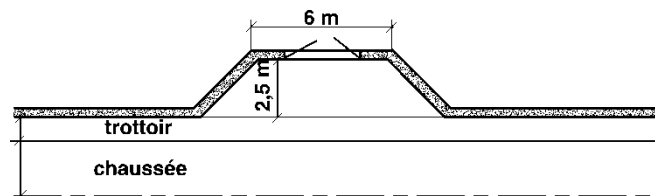
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure d'une superficie minimale de 2,5 m x 6 m.

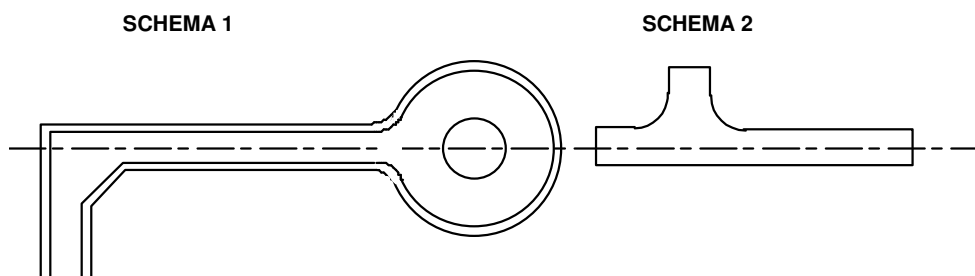


Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% sera de préférence placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie publique.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et 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 UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel. Il devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif fixées dans l'arrêté du 6 mai 1996 (modifié par les arrêtés du 3 décembre 1996 et du 24 décembre 2003) et son annexe. Il devra également tenir compte des prescriptions mentionnées dans le document de zonage d'assainissement de la commune établi en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

En l'absence de réseau, ou en cas 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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 1 000 m².

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, cette règle ne sera pas imposée.

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

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

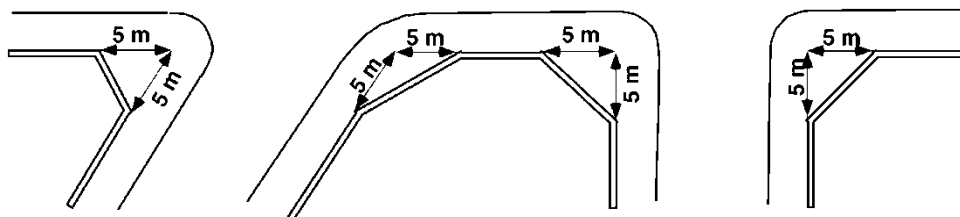
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement des voies.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions et clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé ou un retrait d'une largeur de 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction doit être édifée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,30.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les mouvements de terrain sont limités à 1m50 de hauteur (qu'il s'agisse d'exhaussement ou d'affouillement).

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.
- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.
Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.
L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps
- les bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

d) Annexes et extensions

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures ...).

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.
Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.
La clôture peut être doublée d'une haie végétale.
Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser une hauteur de 1m20.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement

De plus, pour les groupes d'habitations, il sera exigé une place de stationnement par logement sur le domaine commun de l'opération.

- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :
une superficie au moins égale à 60% de **la surface de plancher** de l'établissement

- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.