

CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

CARACTERE DES ZONES Ud

Les zones Ud sont des zones destinées à recevoir de l'habitat (individuel) peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Dans l'objectif de préservation du patrimoine, le bâti traditionnel est soumis au permis de démolir (le bâti traditionnel correspond à l'architecture vernaculaire, soit les constructions en pisé).

Risques naturels : la zone Ud comprend :

- un secteur (ri) soumis à un aléa faible d'inondation
- un secteur (rv) soumis à un aléa faible de ruissellement

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
4. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
5. Les nouvelles exploitations agricoles
6. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale
7. Les dépôts de toute nature

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité (notamment en terme de nuisances sonores, olfactives ou en terme de circulations engendrées par l'activité).

- 1.2 Dans les opérations nouvelles de plusieurs logements, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.
- 1.3 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
 1. que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3.50 m
 2. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale
3. Risques naturels :

La zone Ud comprend :

 - un secteur Ud(rv) exposé à un aléa faible de ravinement,
 - un secteur Ud(ri) exposé à un aléa faible d'inondation.
4. Dans un souci de préservation du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès et voirie

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Cas n° 1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou réseau unitaire

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas d'un réseau unitaire, le rejet dans le réseau public pourra être interdit et l'infiltration sur place pourra être préférée.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4. Electricité - téléphone – câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les hameaux et dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de terrain pourra être imposée dans le cas de réalisation d'un système d'assainissement individuel. Dans ce cas, le schéma directeur d'assainissement précisera le système à mettre en place.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul minimum de :
 - 14 m par rapport de la RD 16,
 - 5 m de la limite du domaine public pour les autres voies.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - à la réalisation des clôtures (hors portail),
 - aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m,
 - pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
3. Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les maisons jumelées sont autorisées dans le cas d'une construction simultanée et si elles sont liées par les garages.

Les annexes en limite peuvent être autorisées sous réserve de l'article 10.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété
- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à la réalisation des clôtures.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiment principal :

1.1 Définition : la hauteur est prise à l'égout de la toiture principale. Les croupes, lucarnes ne sont pas prises en compte.

Elle est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

1.2 Hauteur absolue : cette hauteur ne doit pas dépasser 6.00 m.

2. Annexes séparées du bâtiment principal :

2.1 La hauteur est mesurée :

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

2.2 La hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3.50 m.

3. Annexes implantées en limite séparative :

Leur hauteur sur la limite ne doit pas dépasser 2.50 m.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Objectifs :

- 1.1** L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle et :
- a) de pousser les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place
 - b) de faire en sorte que les bâtiments anciens soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.
- 1.2** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.
Les mouvements de terres sont limités à 0.70 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel avant travaux.
Des contraintes spécifiques complémentaires pourront être imposées dans les secteurs (ri) et (rv).

3. Aspect des façades :

- 3.1** Les façades de bâtiments neufs seront enduites, avec ou sans bardage.
Les constructions d'aspect bois feront l'objet d'une étude particulière d'intégration à l'environnement bâti existant.

3.2 Couleurs et textures :

Enduits : ils seront choisis en s'inspirant de la couleur des bâtiments anciens.

Couleurs :

Le blanc pur, le blanc cassé et les teintes agressives sont interdits :
- en grande surface,
- en volets, menuiseries, garde-corps et portes de garages ou éléments assimilés,
- en boiseries de bardage ou de charpente,

L'utilisation du bois est tolérée dans deux cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal
- soit pour des constructions à ossature bois exceptionnelles et faisant l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1 Volumétrie : Elles doivent être à deux pans minimum de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes.

4.2 Ouvertures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison d'une unité au maximum par pan de toiture
- les fenêtres pour toit en pente.

4.3 Pente :

La pente de la toiture principale doit être comprise entre 70 % et 100 %. Elle peut être ramenée à 30 % pour les annexes accolées aux bâtiments principaux.

4.4 Matériaux utilisés et aspect des toitures :

En ce qui concerne la couverture, sont seules autorisées les tuiles plates :

- au nombre de 23 à 65 au m²
- de teinte "brun rouge" ou "rouge vieilli"

Le panachage de tuiles est interdit.

Les projets se référeront au nuancier consultable en mairie.

4.5 Faîtages :

Le faîtage du volume principal sera disposé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les faîtages doivent être, dans la mesure du possible, dans la direction principale de celle de l'ensemble dans lequel le bâtiment s'intègre.

4.6 Les capteurs solaires et les paraboles sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent au mieux dans la toiture. En particulier, les paraboles seront de couleur sombre.

5. Aspect des clôtures :

Les clôtures, d'une hauteur de 1.50 m au maximum seront constituées de grillages, accompagnées ou non de plantations, avec ou sans mur bahut.

Les murs bahuts ne dépasseront pas 0.60 m.

Les murs pleins pourront être autorisés s'il s'agit de la poursuite de murs existants ou dans le cas d'une clôture intégrée à la construction.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Dans tous les cas, une zone de dégagement sera réalisée au départ de l'accès au bâtiment : cette zone permettra le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

6. Adaptation architecturale :

Dans le cas de dispositions architecturales particulières et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est notamment exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
De plus, dans les ensembles de plus de trois lots, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs par logement

ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Obligation de planter :
 - 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
 - 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.
2. Plantations :
Elles seront composées d'essences variées et locales.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.
2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume.