

**ZONE UD**

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village ou des hameaux. L'habitat rencontré en zone UD est essentiellement de type pavillonnaire.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2a - les constructions à usage d'habitation.

13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

13A2h - les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin).

15A2b - les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

16A2ab - l'extension des bâtiments à usage d'activité agricole ne relevant pas du régime des installations classées.

52A2 - les équipements publics (constructions, installations ou ouvrages).

- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Cœuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les quatre derniers alinéas ci-dessus.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 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) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Électricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

126A5 . une superficie d'au moins **500 600 m<sup>2</sup>**.

136A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes normales ou des extensions liées aux constructions existantes.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

148A6c Les constructions **à usage d'habitation** doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des **habitations constructions** existantes elles-mêmes situées à moins de 6 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

151A6 Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble d'habitations.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les habitations

6A7 Les constructions à usage d'habitation **peuvent doivent** être implantées **en à une distance minimale (M) de 3 m des** limites séparatives **ou avec un retrait d'au moins 3 m.**

Pour les annexes

6A7a Les annexes **peuvent doivent** être édifiées en **retrait ou** limite séparative ou accolées à une construction existante.

6A7j Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées 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 (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

~~20A8a — Les bâtiments annexes (garage, abri de jardin, bûcher, remise) devront être édifiés en arrière des habitations sauf s'ils sont accolés à celles-ci.~~

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **25 40 %** de la surface totale de la parcelle.

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain supportant une habitation existante, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + CA.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 4,50 m au faîtage.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 9 m au faîtage.

34B11 ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR36B11d ASPECT

36B11aa Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées dès lors que leur intégration dans le bâti patrimonial existant est recherché.

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

44B11a ~~Les bâtiments~~ A l'exception des vérandas et des extensions, les habitations auront une forme parallélépipédique ; ~~la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons ( $l = L \times 1,8$  minimum).~~

45B11c MATÉRIAUX

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11c MATÉRIAUX

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

46B11b2 L'utilisation de briques apparentes est interdite.

L'utilisation de bardages en bois est autorisée.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b BAIES

48B11b Les baies ~~des habitations neuves~~ seront plus hautes que larges. ~~Les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées.~~

48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

48B11d Les linteaux seront droits.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

- 49B11a Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.
- 49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Dispositions particulières aux secteurs soumis à des risques d'inondation  
(voir plans)

- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur une dalle flottante.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11f Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.
- 50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

**Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible.**

52B11 TOITURES

- 59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- 55B11a Les toitures des bâtiments à usage d'activité seront à deux versants.
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e2 - plus hauts que larges,
- 55B11 La pente des toitures des habitations neuves à l'exception des vérandas, ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

55B11a **Les toitures** à l'exception des vérandas **et des abris de piscine**, les toitures des habitations seront à deux versants.

56B11 A l'exception des vérandas **et des abris de piscine**, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

58B11b **A l'exception des vérandas et des abris de piscine**, Les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises **naturelles** (32 ou 34 x 22) en pose droite.

**Les couvertures en zinc sont autorisées dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.**

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

**Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur intégration dans le projet architectural est recherché.**

61B11 ANNEXES

61B11e Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

62B11a **Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.**

#### VERANDAS

60B11g **Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.**

60B11e **Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade lorsqu'ils existent (pierre, brique, grès).**

65B11 CLÔTURES

66B11d1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1,80 m et seront soit végétales, soit minérales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs en pierre traditionnelle (grès), soit réalisées avec des matériaux recouvert d'un enduit gratté fin dont la tonalité rappellera celle des pierres traditionnelles utilisées localement.

Les clôtures végétales seront composées ~~exclusivement de~~ d'espèces **endémiques** (charmilles, troènes, ifs ...).

66B11e Les murs existants pierre indiqués aux plans de découpage en zones doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives (à l'exception des plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille), ou de grillage.

69B12 ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

75B12 - pour les constructions à usage de bureau,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS90B13 ESPACES BOISÉS CLASSES

91B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).  
L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à ~~0,20~~ **0,40**.